

Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. GENERALITĂȚI.

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat în conformitate cu:

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- HGR nr. 960/1999 privind modificarea și completarea HGR nr. 525/1996
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor republicată în 1997 și 2004
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 prin care se aprobă ghidul ce cuprinde precizările, detalierile și exemplificările pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism.
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997, privind apărarea împotriva incendiilor aprobată prin Legea nr.212/ 1997 și modificată cu Ordonanța nr.114/00

La elaborarea R.L.U. s-a ținut seama de asemenea de următoarele legi și acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații directe asupra dezvoltării urbanistice a localității:

- Legea administrației publice locale nr. 69/1991, republicată în 1997
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în 1998
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (modificată prin Legea nr 159/1999
- Legea privind cadastrul și publicitatea imobiliară nr. 7/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii
- Codul civil
- Legea privind apărarea împotriva incendiilor nr. 212/1997, prin care este modificată și abrogată Ordonanța Guvernului României nr. 60/1997
- Normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118/1999
- Ordinul nr. 13N/1999, emis de M.L.P.A.T.
- Ordonanța nr.60/ 1997,emis de Guvernul României.

1.2. DOCUMENTAȚII PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ REGULAMEN - TE LOCALE DE URBANISM.

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z, el întărind și detaliind prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii la întocmirea documentațiilor pentru

autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al zonei studiate ce face obiectul P.U.Z.

Rolul Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) constă în:

- Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice
- Creșterea calității vieții, cu precădere în domeniile locuirii și serviciilor, prin realizarea unor investiții de utilitate publică în sistem centralizat (alimentare cu apă, canalizare, etc.)
- Evidențierea fondului construit cu valoare de patrimoniu și a modului de conservare a acestuia în folosul comunității
- Reducerea vulnerabilității fondului construit, prin precizarea zonelor cu riscuri naturale
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale în privința ocupării terenurilor.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devin act de autoritate al administrației publice locale.

În R.L.U. au fost preluate toate prevederile referitoare la localitatea Baia Mare cuprinse în documentațiile și studiile deja elaborate:

- Plan Urbanistic General al municipiului Baia Mare, județul Maramureș, documentație întocmită de Soc.Com."Arhitext Intelsoft" S.R.L., din București, pentru această localitate reședință a județului Maramureș, proiect nr. /1997 elaborat până în anul 2000.
- Regulamentul de Urbanism Local al municipiului Baia Mare, județul Maramureș aferent documentație întocmită tot de Soc.Com."Arhitext Intelsoft" S.R.L., din București.
- Plan Cadastral pe suport topografic, la scara 1:1000 al zonei studiate întocmit de către ing. Zlămpareț Andrei P.F.A. din Baia Mare și ing. Bancoș Leontin P.F.A., din Baia Mare.
- Raport hidro-geotehnic al zonei studiate, documentațiile întocmite de către Soc.Com. "Tehnic Prospect" S.R.L., din Baia Mare.

1.4. DOMENIU DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Planul Urbanistic General (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aprobate devin acte de autoritate ale administrației locale, pentru problemele legate de amenajarea și dezvoltarea urbanistică a zonei studiate.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului propus a localității, precum și pe terenurile situate în extravilan care aparțin teritoriului administrativ al localității.

R.L.U. cuprinde prevederile necesare pentru transpunerea în practică a obiectivelor din cadrul P.U.Z., domeniul de aplicare constând în:

- asigurarea suportului regulamentar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru obiectivele amplasate în zone care nu necesită studii aprofundate
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea

obiectivelor de utilitate publică

- respingerea unor solicitări de construire ce contravin prevederilor P.U.G. aprobat
- declanșarea elaborării unor planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) necesare detalierii unor zone, respectiv a unor amplasamente.

Intravilanul figurat pe planșa “Reglementări urbanistice – zonificare” din P.U.Z. și aprobat conform legii se va materializa în teren prin bornare conform prevederilor Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR.

2.1. PRINCIPII GENERALE.

2.1.1. Rolul Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajarea teritoriului sau, după caz planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă configurația parcelelor natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

2.1.1. Domeniu de aplicare.

Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

Se exceptează de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul general de urbanism are o dublă utilitate:

- fundamentează documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism (planuri și regulamente) care vor detalia articolele acestui regulament general de urbanism, aplicându-se diferențiat în funcție de condițiile fiecărei localități sau zone ale acesteia.
- stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor până la aprobarea

planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora, **prin aplicarea directă** și corelată a regurilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

- L2b”a” – SUBZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 4 APARTAMENTE, D+P+M, NIVELURI CU DENSITATE MEDIE ȘI ECHIPAMENTE AFERENTE.

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarea unitate teritorială de referință:

- zonă de locuințe joase, de regulă individuale, având caracter urban și densitate normală

b) SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- Locuințe colective cu maximum 4 apartamente;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Parcaje la sol;
- Spații verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zona cu teren în pantă (glacis-zone de risc cu potențial mediu de destabilizare) construirea este condiționată de îndeplinirea cerințelor exprese cuprinse la acest articol.

În municipiul Baia Mare se manifestă destul de pregnant riscul alunecărilor de teren în zonele cu pante accentuate așa zisa zona a glacisului. Zonele cu potențial de risc la alunecare sunt stabilite în studiul de fundamentare privind zonele de risc, studiu geotehnic proiect nr. 328/2014 elaborat de I.I.ing. Mostiș Dorina Maria Baia Mare.

2.1. Conținutul studiului geotehnic în zone cu potențial de risc

Studiile geotehnice și avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cu prevederile Normativului NP074 - 2011 și vor avea următorul conținut minim:

- stratificația terenului pe amplasament;
- adâncimea de fundare;
- calculul terenului de fundare;
- coeficienți geotehnici a terenului de fundare;
- pânza de apă freatică;
- efectul construcției asupra stabilității generale;
- condițiile de efectuare a săpăturilor;
- categoria geotehnică conform normativ NP074/2011, tabel A.1.3. respectiv 1,2 sau 3 și în funcție de punctajul total atribuit amplasamentului;
- se va încadra în tipul de risc geotehnic, conform tabel A.1.4. respectiv: redus, moderat sau major

2.2. Măsuri generale de protecție în zonele expuse riscului de alunecare

Construirea în zona glacisului este condiționată de realizarea de studii geotehnice aprofundate pentru determinarea stabilității versanților (studiu pentru zone, nu numai pentru amplasamente individuale) și de punerea în aplicare a măsurilor de stabilizare.

În zonele glacisului catalogată ca având risc mare de producere a alunecărilor se instituie interdicție permanentă de construire, fiind permise numai măsuri de stabilizare precum: plantare de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini și realizarea de sisteme de colectare și dirijare a precipitațiilor.

În zonele de versanți stabili, dar cu risc potențial mediu de producere a alunecărilor construire este condiționată prin elaborarea acestui plan urbanistic zonal, care are la baza studiu geotehnic detaliat, iar în momentul autorizării construcțiilor, studii de stabilitate a amplasamentului și a versantului. PUZ- ul a stabilit printre altele traseele pentru trama stradală, amplasarea rețelelor edilitare, sistematizarea terenului, cu respectarea recomandărilor generale din Studiul sus menționat:

- este restricționată tăierea copacilor cu rol în stabilizarea solului;
- este restricționată execuția de șanțuri în versant și la baza pantei;

Vor fi prevăzute:

- taluzarea pantelor cu o inclinare mai mare de 10 grade până la maximum 45 de grade și dirijarea apelor din precipitații;
 - Eliminarea contrapantelor și a fundurilor de boltă;
 - Amenajarea pâraielor și torenților care determină eroziunea bazei versanților;
 - Umplerea ravenelor existente pe taluz;
 - Alimentarea cu apa și canalizarea vor fi însoțite de drenaje care se descarcă în albie amenajate;
 - Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini;
 - Proiectarea și executarea unor construcții rezistente la deplasările terenului;
 - Soluțiile constructive pentru fundații vor fi complexe cu rol de consolidare;
 - Evitarea amplasării și extinderii construcțiilor cu front continuu pe curbe de nivel.
 - În terenul de fundare se vor amenaja suprafețe retaluzate și înierbate pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații.
 - În amonte de zonele construite se vor executa șanțuri de gardă descarcate în văi naturale.
 - Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare panta și nu în lungul curbelor de nivel; În cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în șah,, și astupat repede.
 - Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcții.
 - Înălțimea maximă la streășina/cornișă nu va depăși 10,0 metri față de cota terenului natural.
 - Suprafata construită a clădirilor nu va depăși 200 mp, cu lungimea maxima a unei laturi de 15,0 metri.
 - Distanța minimă recomandată între construcții va fi de 20,0 m (poate fi redusă prin studiul geotehnic aprofundat).
 - Se recomandă amplasarea de construcții din materiale ușoare.
- Pentru zona glacisului cu potențial de alunecare scăzut cu versanții stabili:

În cazul inserțiilor în vecinătatea locuințelor construite anterior, dacă prin studiul geotehnic aprofundat (având minim conținutul expus mai sus), se constată ca amplasamentul condițiilor de mai jos :

- Amplasamentul este încadrat în subzona funcțională **L 2b”a”**.
- Construire va fi posibilă numai în zone cu infrastructura existentă – în primul rând drumuri și sisteme de evacuare a apelor pluviale.
- Este obligatorie executarea studiilor geotehnice pentru fiecare obiectiv construit pentru conformarea fundațiilor la natura terenului de fundare.
- Pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor amenaja suprafețele prin taluzare și înierbare.
- După caz, se vor executa drenuri de suprafață sau subterane în versant.
- La amplasarea construcțiilor, împrejmuirilor sau la sistematizarea terenului se vor aplica prevederile art. 604 din Noul cod civil.

2.3. Protecție la riscul cutremurelor de pământ

Din punct de vedere seismic municipiul Baia Mare se încadrează în macrozona de intensitate seismică „7,, (conform SR 11.100/1/93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României”). Coeficientul de risc (Kf) – este redus, intensitatea seismică pe scara MSK (pe harta oficială) fiind de 7 grade.

Conform P100 /1-2006 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectarea prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control conform căroră hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului „ag”, determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR , corespunzător Stării Limită Ultime , are valoarea „ag” = 0,12 g, iar valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului este $T_c = 0,7$ sec.

Aceste valori vor fi luate în calcul la proiectarea construcțiilor de orice tip.

- locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat cu P+1, P+M
- în zona glacis-ului în baza concluziilor favorabile ale studiului geotehnic elaborat potrivit articolului anterior, este posibilă amplasarea locuințelor colective mici cu maximum 4 apartamente cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile O.M.S. 536/1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15.0 m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1.0**;
- înălțimea maximă recomandată este de P+1, P+M
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- sunt permise anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, chioșc, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim **100 mp/unitatea locativă**.

- materialele recomandate pentru învelitori: materiale ceramice, țiglă metalică, tablă plană, șită/șindrilă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la tețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim **35%** din suprafețele parcelelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față-dă; minim 40% din grădina de față-dă se va planta cu arbori
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare **100 mp.**;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20 m** și minim **1.80 m**, din care un soclu opac de **0.30 m** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **35%** pentru zona glacisului, cu risc mediu de alunecare în condițiile studiului geotehnic.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi de $D+P+M = 0,90$ mp ADC/mp teren

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp.** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

c) SECTIUNEA II: CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de **500 mp**, și un front la stradă de minim **15,0 m**, pentru construcțiile izolate sau cuplate;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage la aliniment de la limita proprietății cu o distanță de minim **5,5 metri**.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue, retrase de la aliniment, noile clădiri de vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente (care nu sunt parcele de colț), dar nu mai puțin de **2,0 m** și nu mai mult de **10,0 m**.

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

- se menține actualul regim de construire discontinuu;
- se definește **banda de constructibilitate** ca fiind fâșia în interiorul căreia este obligatorie amplasarea construcțiilor principale, având adâncimea de **20,0 m** de la retragerea medie de la aliniment pe fiecare stradă și fiind la limitată posterior suplimentar de o retragere minimă de 5,0 m de la limita posterioara a parcelei ; construcțiile anexa cu regim de înălțime P pot fi amplasate în

afara benzii de construibilitate spre limita posterioara ; construcțiile principale pot depăși spre limita posterioară a parcelei limita de construibilitate numai în cazul în care este posibilă / necesară cuplarea la calcan cu o construcție principala de pe o parcele adiacenta.

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0** metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe 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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0** metri.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **6,00** metri lățime.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7.0** m. cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea maximă admisibilă la cornișe **8.0 metri (D+P+M)**, fără a depăși distanța dintre aliniamente; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).
- se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajle exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.