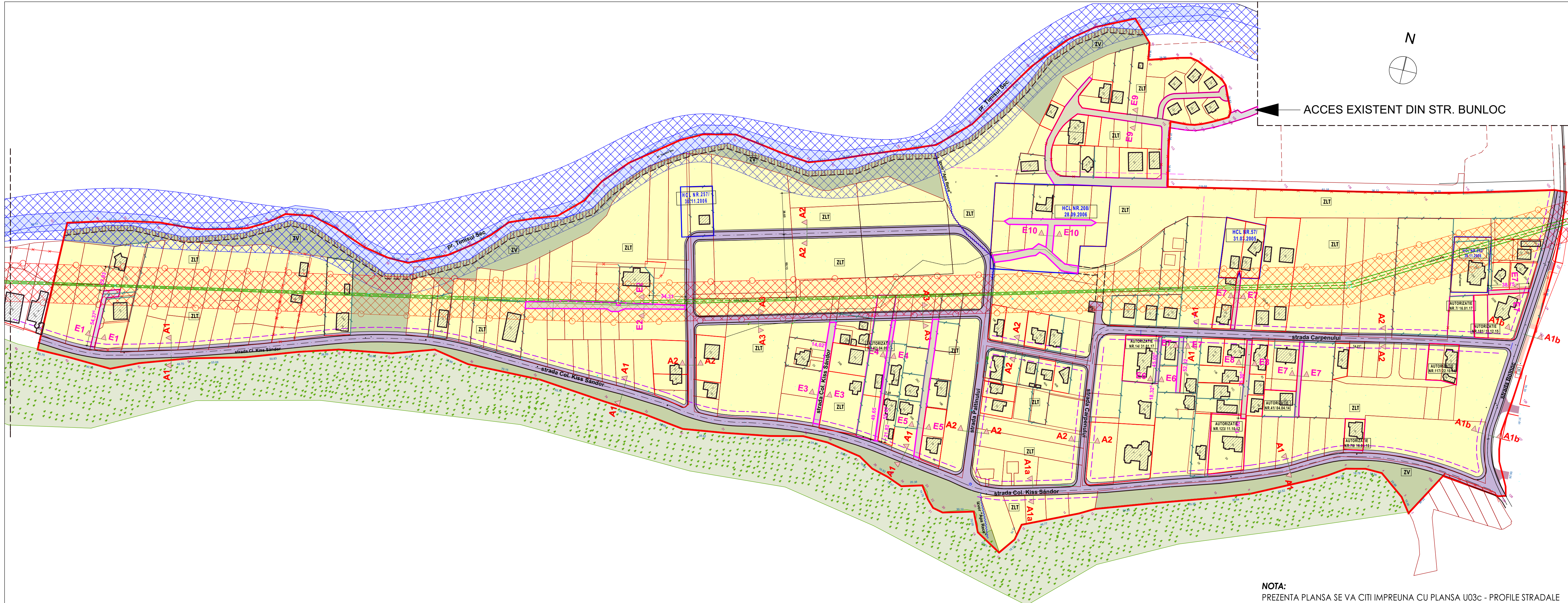


P.U.Z. MODIFICATOR APA RECE - CAMPING DARSTE



BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPOS	
		ha	%	ha	%
ZONA LOCUINTE SI UNITATI TURISTICE	zona construita	1.32	3.75	8.32	23.67
	circulatii	3.39	9.65	5.54	15.76
	zona verde	4.49	12.77	13.86	39.43
<b>TOTAL PARTIAL</b>		<b>9.20</b>	<b>26.17</b>	<b>27.72</b>	<b>78.86</b>
TEREN VIRAN		19.87	56.53	0.00	0.00
SPATII VERZI NEAMENJATE, AFERENTE SAU NU CURSULUI DE APA		3.72	10.59	0.00	0.00
ZV ZONA VERDE		0.00	0.00	3.24	9.22
CURS DE APA		0.83	2.36	0.83	2.36
CIRCULATII PRINCIPALE		1.53	4.35	3.36	9.56
<b>TOTAL</b>		<b>35.15</b>	<b>100.00</b>	<b>35.15</b>	<b>100.00</b>

REGIM DE OCUPARE TEREN	
ZLT	Locuințe, case de vacanță, servicii profesionale: P.O.T.maxim = 30% Alte funcțiuni : P.O.T.maxim = 25%
ZV	Zona verde: aferentă cursului de apă POT maxim 1%,
	Locuințe : C.U.T.maxim =0,8 Alte funcțiuni : C.U.T.maxim =0,8 Hotel, motel : C.U.T.maxim =1,0 C.U.T.maxim = 0,01

- LEGENDA**
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITE CADASRALE
  - ZLT ZONA LOCUINTE SI UNITATI TURISTICE
  - ZV ZONE VERDE
  - CURS DE APA - PARAUUL TIMISUL SEC
  - DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE
  - CIRCULATII
  - STRAZI PRINCIPALE (CAROSABIL, TROTUARE)
  - CAI DE ACCES EXISTENTE- ALEI SI FUNDATURI CARE SE VOR CONFORMA PREVEDERILOR RLU
  - FOND CONSTRUIT
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - ZONE DE PROTECTIE
  - ZONA PROTECTIE RELETE ELECTRICE: LEA 110KV - CULOAR DE 37M
  - ZONA INUNDABILA - 1%
  - ZONA DE PROTECTIE PR. TIMIS

**MORPHOSIS**  
BRASOV str. Crisului nr.6, J08/1335/1997 C.U.I.:9829607  
tel./fax: +40 268 310 196; morphosis@morphosis.ro; www.morphosis.ro

colectiv arh. Gabriel Roznovat  
elaborare: arh. Alina Roznovat  
desenat: urb. Raluca Baco  
sef proiect: arh. Gabriel Roznovat

**PUZ MODIFICATOR  
APA RECE - CAMPING DARSTE**

beneficiar: **MUNICIPIUL SACELE**

titlul plansei: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

scara:	data:	faza:	proiect nr.:	plansa nr.:
1/2000	dec. 2017	AVIZARE	356.02.17	<b>U03</b>

**NOTA:**  
PREZENTA PLANSA SE VA CITI IMPREUNA CU PLANSA U03c - PROFILE STRADALE



## **REGULAMENT AFERENT PUZ**

---

### ***I. DISPOZIȚII GENERALE***

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism și autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a regulamentului aferent acestuia în cazul în care nu se întocmește o documentție în faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate și recomandări specifice la nivelul zonei stabilite în cadrul PUZ.

### ***II. PRESCRIȚII SI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE***

Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la **dezvoltarea armonioasă a zonei studiate** în raport cu elementele de cadru natural existente, **intervențiile propuse urmărind limitarea impactului asupra integrității peisajului natural.**

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

#### ***Reguli cu privire la siguranța și la apărarea interesului public***

- Măsuri cu privire la expunerea la riscuri tehnologice - instalațiile tehnico-edilitare și căile de comunicații. Prevenirea și limitarea acestora se va realiza prin reglementări specifice, astfel:  
Culoar de protecție 24 m pentru LEA 20kV (12m din ax);  
Culoar de protecție 37 m pentru LEA 110kV (18,5m din ax);
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitară;
- Realizarea unei rețele de circulații sigure pentru toți participanții la trafic.

#### ***Reguli cu privire la asigurarea compatibilității funcționale***

- Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor specifice la fiecare zonă funcțională propusă.
- Integrarea funcțiunilor admise cu condiționări în acest teritoriu preponderent ocupat de locuințe se va realiza prin condiții și măsuri urbanistice detaliate în articolele prezentului regulament (ex. limitarea indicilor de ocupare a terenului, retrageri generoase pentru crearea unor zone tampon) și fundamentarea acestora prin **PUD**.

#### ***Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:***

- Intervențiile propuse vor ține cont de parcelările deja existente, în măsura în care acestea respectă condițiile minime de construibilitate. În caz contrar, aceasta vor reprezenta obiectul unor operațiuni de comasare , reparcelare etc..
- În cazul unei reparcelari, pe lângă dimensiuni, formă, front la stradă și suprafațe minime propuse, se va avea în vedere asigurarea accesului tuturor parcelelor la un drum public.

#### ***Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:***

- Stabilirea unor zone edificabile care să contribuie la crearea unui cadru coerent și adaptat peisajului local în curs de formare, dar cu respectarea zonelor de protecție/restricție existente;
- Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale pentru obținerea unei însoriri și ventilări optime a viitoarelor imobile;

- Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale propuse;

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

- Se va urmări asigurarea accesului tuturor terenurilor, direct sau prin servitute, dintr-un drum public dimensionat corespunzător;
- Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.
- Recomandări privind organizarea circulației:
  - amenajările la nivelul incintei se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.
  - execuția aleilor carosabile și pietonale, precum și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde în vigoare.

De asemenea se va ține seama de standardele pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

#### **Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează pe baza studiilor de specialitate (studii de soluție), costurile privind realizarea acestora fiind suportate de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, conform contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de investitor.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

#### **Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:**

- Se recomandă amenajarea unor spații plantate, ținând cont atât de rolul decorativ al acestora, cât și cel de protecție, urmărind un echilibru între spațiile verzi și cele minerale.
- Împrejurimile se vor înscrie în aceeași gramatică ornamentală cu restul construcțiilor.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu fiind argumentată după caz în cadrul prezentului regulament.

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei**

Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite. Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului.

Măsurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a **unei zone destinate preponderent locurii și care să înglobeze într-o proporție echilibrată dotări turistice, sportive sau destinate agrementului**, vor urmări stabilirea unor reglementări specifice al căror efect să contribuie la **completarea și organizarea treptată** ale unui **peisaj urban în formare**.

## ZLT - ZONA DE LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI TURISTICE

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona studiată este caracterizată de **un parcellar inegal, cu enclave construite și terenuri virane. Materializarea parțială în teren a tramei stradale propuse în P.U.Z. Zona Dâmbul Morii, aprobat și P.U.Z Apa Rece – Camping Dârste, face vizibil un aspect general fragmentat și lipsit de un sistem de circulații funcțional.**

**Structura funcțională actuală este rezultatul unui mixaj între zone de locuințe și unități turistice. Rolul acestui regulament este de a aduce un echilbru funcțional între locuințe pe de o parte și unități turistice, dotări de agrement, amenajări și dotari sportive de cealaltă parte.**

### SECȚIUNEA 2 :UTILIZARE FUNCIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale dispuse izolat sau cuplat;
- case de vacanță;
- spații verzi amenajate;
- dotări complementare locuirii și servicii profesionale (conform descrierii de la art. 2), dacă sunt amplasate în cadrul unei locuințe și nu depășesc 20% din totalul ariei desfășurate a clădirii;

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - ***Se vor fundamenta prin P.U.D.***

**Rolul acestei documentații este de a evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind: **amplasarea și configurarea volumetrică pentru argumentarea inserției în țesutul existent, rezolvarea spațiilor destinate circulației și staționării autovehiculelor, cu menținerea unei zone verzi amenajate cât mai concentrate la nivelul incintei studiate.****

- Unitati de educație și învățământ;
- dotări complementare locuirii: mic comerț, servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi sau alte activități manufacturiere etc.;
- servicii sau echipamente de sănătate și asistență socială, cu condiția realizării ariilor de protecție sau restricție la interiorul proprietății și neafectării caracterului preponderent rezidențial al zonei;
- servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.
- amenajări și dotări sportive:
  - amenajări sportive în aer liber, cu menținerea unor retrageri specifice față de zonele de locuințe și realizarea de perdele verzi de protecție cu rol fonoabsorbant;
  - dotări sportive în spații închise, în măsura în care volumul construcțiilor rezultate nu iese din scara construcțiilor existente în zonă și realizează o izolare fonică eficientă;
- comerț și închiriere echipamente de sport, în cazul corelării și justificării acestei opțiuni

în raport cu activitățile sportive și recreaționale practicate în zonă;

- unități turistice de tip pensiune, hotel, motel, camping, tabără de vacanță, popas turistic;
- amenajări și spații dedicate agrementului și loisir-ului;

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- **Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.**
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- **Sunt interzise funcțiunile industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;**

### **SECȚIUNEA 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI**

*Se interzice amplasarea construcțiilor în zona inundabilă. Autorizarea oricăror lucrări pe terenuri aflate în vecinătatea cursului de apă se va face doar cu avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor Brasov.*

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

***Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:***

**1. Suprafețe minime:**

Locuințe, case de vacanță, servicii profesionale – 500mp

Educație și învățământ, dotări complementare, pensiuni turistice – 1000mp

Alte funcțiuni – 2000mp

**2. Front minim la stradă:**

Locuințe, dotări complementare, case de vacanță: 12m;

Alte funcțiuni: 22m

Amenajări și dotări sportive: 35m

**3. Forma parcelei:**

Se admit parcele cu forme regulate, cu adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea. În cazul în care, din motive obiective, parcelele nu pot îndeplini caracteristicile de formă menționate, acestea pot fi considerate construibile cu condiția respectării retragerilor minime obligatorii și asigurării accesului la un drum public conform regulamentului.

**4. Asigurarea accesului carosabil și pietonal la un drum public dimesionat corespunzător.**

În cazul parcelelor existente înainte de avizarea suportului cadastral, se consideră construibile parcelele destinate strict locuirii și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- **Suprafață minimă** : 300mp
- **Front minim la stradă**: 12m – locuințe cuplate sau izolate
- **Existența accesului la un drum public dimesnionat corespunzător**

*Se recomandă operațiuni de reparcelare/ comasare a parcelelor existente, cu scopul realizării unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și respectarea cumulată a condițiilor menționate mai sus.*

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care **există o aliniere față de stradă**, menținută pe **minimum trei parcele alăturate** și învecinate pe același front cu parcela în cauză, **construcțiile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.**

În situațiile cu **alinieri variabile, clădirile propuse** vor respecta retragerile minime specifice profilelor stradale propuse. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele proprietății, respectiv:

### **Locuințe, dotări complementare, case de vacanță:**

- menținerea **unei distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției măsurată din orice punct, dar nu mai puțin de 3.5m față de limitele laterale;**
- clădirile se vor amplasa pe limită de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună;  
peretele realizat pe limită de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- menținerea **unei distanțe minime de 5.0 m față de limita posterioară;**

### **Alte funcțiuni admise:**

- menținerea **unei distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției măsurată din orice punct, dar nu mai puțin de 5.0 m;**

**În cazul amenajărilor și dotărilor sportive, retragerile față de vecinătăți vor fi prevăzute cu perdele de protecție.**

**Notă:** Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului. Distanța, și în cazul lucrărilor neperalele, se măsoară perpendicular pe linia de hotar de la punctul cel mai apropiat al construcției.

## ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare, precum și a normelor sanitare în vigoare, în vederea îndeplinirii cerințelor de însorire și ventilare.

Între fațadele paralele ale construcțiilor propuse se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea maximă la cornișă a acestora.

În cazul fațadelor oarbe sau cu ferestre aferente camerelor nelocuibile, distanța între clădiri se poate reduce la jumătate din înălțimea maximă la cornișă a acestora, dar nu mai puțin de 3,5m.

În completarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere atât valorificarea optimă a zonei edificabile – raport spațiu construit / spațiu neconstruit, cât și realizarea unui ansamblu unitar (compoziție, scară, finisaje) și funcțional.

## ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**Organizarea rețelei de alei carosabile și pietonale va urmări asigurarea unei circulații normale și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.**

**Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.**

**Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile la un drum public, direct sau prin servitute, în conformitate cu utilizările propuse, ținând seama de următoarele regului:**

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 30m vor avea o lățime de minimum 3,5m.
- Pentru cele care depășesc 30m și cu lungime de maximum 100m, se vor prevedea minimum doua benzi de circulatie (7m), trotuar pe cel puțin o latută și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Caile de acces care depasesc lungimea de 100m vor avea cel puțin doua benzi de circulatie (7m) si trotuare bilaterale de cel puțin 1,50m fiecare, si vor face obligatoriu legatura cu o artera de circulatie de cel puțin aceeasi categorie;

***In cazul aleilor existente cu o lungime mai mare de 30m , unde nu este posibilă realizarea a două benzi de circulație se vor prevedea obligatoriu supralărgiri pentru depășire, poziționate la o distanța de maximum 30m între ele.***

*Nota: pentru o mai buna intelegere, regulile mai sus descrise sunt ilustrate in Anexe 1-4 la prezentul regulament.*

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate cu aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

## ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor **se admite numai în interiorul parcelei**, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul funcționii principale, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcării autovehiculelor, poziționată aferent căilor de acces și dimensionată în raport cu necesitățile investiției propuse.

Locuințe – 1 loc de parcare/locuință

Unități turistice –1 loc de parcare x nr. camere

Pentru restul de funcțiuni numărul necesar de locuri de parcare se va fundamenta prin P.U.D..

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.



## ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

**Regimul de înălțime și înălțimile maxime propuse** sunt următoarele:

### **Locuințe, case de vacanță, pensiuni turistice:**

R.h. max. – **P+1+M**, la care se poate adauga subsol

Înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă/streașină - **maxim 8m**

Înălțimea maximă a construcțiilor la coamă - **maxim 11.00m**

### **Hotel sau motel**

R.h. max.– **P+2+M**, la care se poate adauga subsol

Înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă /streașină - **maxim 11m**

Înălțimea maximă a construcțiilor la coamă - **maxim 14.00m**

### **Alte funcțiuni**

R.h. max. – **P+1+M**, la care se poate adauga subsol

Înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă/streașină - **maxim 8m**

Înălțimea maximă a construcțiilor la coamă - **maxim 11.00m**

Se acceptă niveluri parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă reglementată.

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În ce privește imaginea generală se vor avea în vedere următoarele:

- realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- materialele și cromatica propusă își vor aduce aportul la armonizarea plasticii exterioare generale a imobilului/ ansamblului propus;
- asimilarea intervențiilor propuse fondului construit existent cu valoare arhitecturală și ambientală, dar mai ales crearea unui dialog constructiv cu elementele de cadru natural existente în zonă;
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tablă ondulată, tablă lucioasă, plastic ondulat, etc.);
- privind configurația acoperișului, se recomandă acoperișuri de tip șarpantă, dar și rezolvări de tip terasă;
- intervențiile ulterioare, în măsura în care respectă prezentul regulament, se vor înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast;
- se pretind de asemenea împrejurimi estetice, plantații decorative, mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate la interiorul proprietății.

## ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Noile obiective se vor racorda la **rețelele centralizate ale localității**, prin extinderea rețelelor existente sau situate în apropierea amplasamentului.

### *Colectarea și depozitarea deșeurilor*

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare



pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va realiza **un procent de spații verzi de minimum 30%**, dispus cât mai compact în cadrul incintei care va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, **cu înălțimea maximă de 2,00 m**, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Împrejmuirea la stradă nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

Locuințe, case de vacanță, servicii profesionale: \_\_\_\_\_ **P.O.T.maxim = 30%**

Alte funcțiuni : \_\_\_\_\_ **P.O.T.maxim = 25%**

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

Locuințe : \_\_\_\_\_ **C.U.T.maxim =0,8**

Alte funcțiuni : \_\_\_\_\_ **C.U.T.maxim =0,8**

Hotel, motel : \_\_\_\_\_ **C.U.T.maxim =1,0**

*Aceste reglementări se vor aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă.*

### **ZONĂ VERDE – aferentă cursurilor de apă**

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona studiată este concentrată în lungul cursului de apă existent – Pârâul Timiș. Culoarul aferent cursului de apă oferă o resursă importantă de spații plantate, ce poate include trasee pietonale, destinate bicicletelor și deci crearea unor legături/ fluxuri în teritoriul analizat.

În vederea creării unei zone pentru petrecerea timpului liber se recomandă dezvoltarea amenajărilor destinate activităților sportive în imediata vecinătate a acestor fâșii plantate.

#### **SECȚIUNEA 2 :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate – plantații înalte, medii și joase;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în are liber;
- edicule, grupuri sanitare și componente ale amenajării peisajere;

- sistem de circulații pietonale (alei și platforme) din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

### **SECȚIUNEA 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI**

***Se interzice amplasarea construcțiilor în zona inundabilă. Autorizarea oricăror lucrări pe terenuri aflate în vecinătatea cursului de apă se va face doar cu avizul Sistemului de Gospodărire a Apelor Brasov.***

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se menține structura cadastrală existentă

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

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

Nu este cazul

#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul din circulațiile publice.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă tratarea cât mai discretă a construcțiilor admise (edicule, grupuri sanitare și componente ale amenajării peisagere) și în ansamblu cu obiectele de mobilier propuse.

#### ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică și iluminat public. Se interzice dispunerea aeriană a rețelelor de utilități.

*Colectarea și depozitarea deșeurilor*

Deșeurile rezultate vor fi colectate și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității.

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Culoarul de protecție al cursului de apă va fi organizat ca o articulare de spații verzi cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, cu menținerea caracteristicilor distinctive ale peisajului natural existent.

Se interzice eliminarea arborilor maturi, exceptând situația în care aceștia reprezintă un pericol pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**POT maxim 1%**

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

**CUT maxim 0,01%**

Întocmit,  
**Arh. Gabriel Roznovăț**  
**Urb. Raluca Baco**