



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Elaborare PUZ – Construire locuințe unifamiliale,
împrejmuire terenuri, anexe gospodărești,
realizare accese
Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, str.
Henri Coandă și str. Traian Vuia, f.n.
Nr. proiect: 2-30-33

FOAIE DE GARDĂ

1. Inițiator

Bodriug Rodica și alții

2. Denumirea lucrării

Elaborare PUZ – Construire locuințe unifamiliale,
împrejmuire terenuri, anexe gospodărești, realizare
accese

3. Amplasament

Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, str. Henri
Coandă și str. Traian Vuia, f.n.

4. Proiect număr

2-30-33

5. Fază proiectare

P.U.Z.

6. Proiectant

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Întocmit:
Arh. Fintina Elena



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911 / J8/1750/2016
Tel. 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhby.ro



Elaborare PUZ – Construire locuințe unifamiliale,
împrejmuire terenuri, anexe gospodărești,
realizare accese
Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, str.
Henri Coandă și str. Traian Vuia, f.n.
Nr. proiect: 2-30-33

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| ➤ Plan încadrare în zonă | U01 |
| ➤ Plan de încadrare în P.U.G. | U02 |
| ➤ Plan încadrare în zonă – rețele | U03 |
| ➤ Plan suprapunere planșă AACR | U04 |
| ➤ Plan situația existentă | U1 |
| ➤ Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| ➤ Plan ilustrare urbanistică | U2.1 |
| ➤ Plan reglementări – echipare edilitară | U3 |
| ➤ Plan situația juridică | U4 |





S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

Elaborare PUZ – Construire locuinţe unifamiliale,
împrejmuire terenuri, anexe gospodăreşti,
realizare accese .
Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, str.
Henri Coandă şi str. Traian Vuia, f.n.
Nr. proiect: 2-30-33

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Elaborare PUZ – Construire locuinţe unifamiliale, împrejmuire terenuri, anexe gospodăreşti, realizare accese
Iniţiator:	Bodriug Rodica şi alţii
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, str. Henri Coandă şi str. Traian Vuia, f.n
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	2-30-33
Data elaborării:	12.2023
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul comunei Hărman, sat. Hărman, str. Henri Coandă şi str. Traian Vuia, f.n, identificate prin CF nr. 114705, nr. cad. 114705, CF nr. 114697, nr. cad. 114697 , CF nr. 107711, nr. cad. 107711 (nr. top. 3730/1/7/61), CF nr. 107710, nr. cad. 107710, CF nr. 107456, nr. cad. 107456, CF nr. 108146, nr. cad. 108146, CF nr. 112105, nr. cad. 112105, CF nr. 112106, nr. cad. 112106, CF nr. 114184, nr. cad. 114184, CF nr. 114180, nr. cad. 114180, CF nr. 103431, nr. cad. 103431, CF nr. 103558, nr. cad. 103558, CF nr. 114701, nr. cad. 114701, CF nr. 114704, nr. cad. 114704, CF nr. 100350, nr. cad. 100350, CF nr. 100151, nr. cad. 100151, CF nr.

100131, nr. cad. 100131, CF nr. 100146, nr. cad. 100146, CF nr. 102658, nr.cad. 102658 (nr. top. 3730/1/7/60), CF nr. 107127, nr.cad. 107127 (nr. top. 3730/1/7/63) în vederea construirii de locuințe.

➤ **Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hărman, prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.2018 și H.C.L. nr. 138/28.11.2023, terenurile studiate se află în intravilan, cu interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.Z.

1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Documentația de urbanism faza P.U.G. prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.2018 și H.C.L. nr. 138/28.11.2023.

Documentația de urbanism faza P.U.Z. Construire cartier locuințe unifamiliale aprobat cu H.C.L. nr. 8/10.03.2009.

Documentația de urbanism faza P.U.Z. Locuințe individuale și dotari complementare aprobat cu H.C.L. nr. 38/26.05.2016.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică
- studiu hidrogeologic

➤ **Date statistice**

Datele furnizate de către Institutul Național de Statistică indică următoarea situație:

- trend demografic ascendent, înregistrându-se în anul 2021 o populație totală de 7.033 de locuitori, cu 16% mai mult față de populația înregistrată în anul 2015, cu accent pe următoarele categorii de vârstă: grupa de vârstă sub 18 ani și grupa de vârstă 35-49 de ani;
- tendință de îmbătrânire a populației, grupa de vârstă de peste 65 de ani prezentând cea mai ridicată creștere, de aproximativ 34% în perioada 2015-2021;
- se remarcă totodată o scădere de aproximativ 5% a populației cu vârsta între 19-34 de ani

Analiza socio-economică a indicat o dezvoltare preponderentă a sectorului serviciilor ca și pondere a firmelor (47%) ce activează la nivelul comunei Hărman, acestea fiind

urmate de sectorul comerțului (27%). Printre principalele domenii regăsite în zona serviciilor se numără domeniul transporturilor, mentenanță și reparare, sectorul de îngrijire și frumusețe personală, domeniul alimentar etc.

Datele indică o creștere treptată a PIB-ului la nivelul județului Brașov, fiind înregistrat un Produs Intern Brut în cuantum de 39.028 milioane lei la nivelul anului 2020, cu 66,5% mai mult față de anul 2015. Creșterea PIB-ului denotă o creștere economică generală la nivel județean, acest lucru putând avea implicații favorabile și la nivelul comunei Hărman.

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Atât în vecinătate cât și pe trei terenuri din cele reglementate se află construcții cu destinația de locuință pe parcela nr. cad. 103558 (autorizata cu A.C. nr. 38/2011) și anexe fara acte pe parcela nr. cad. 114180 si partial pe nr. cad. 114184, anexe ce sunt propuse spre demolare.

Inițiatorii Planului Urbanistic Zonal doresc realizarea unei zone de locuințe.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hărman, prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.2018 și H.C.L. nr. 138/28.11.2023, terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității.

În zonă, la o distanță de 7 m la est, respectiv 670 m la nord au fost aprobate documentațiile de urbanism faza "P.U.Z. – Construire cartier locuințe unifamiliale" aprobat cu H.C.L nr. 8/10.03.2009 respectiv „P.U.Z. – Parcelare și elaborare documentație P.U.Z. locuințe individuale și dotări complementare, intravilan comuna Hărman” aprobat cu H.C.L. nr. 38/26.05.2016.

În ultimii ani, în apropierea terenurilor studiate, au fost edificate numeroase clădiri cu destinația de locuințe, prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile ce au generat prezenta documentație sunt situate în intravilanul comunei Hărman și sunt delimitate astfel:

- la nord: strada Decebal;
- la sud: E574 – DN 11;
- la est: strada Traian Vuia;
- la vest: strada Henri Coandă

➤ **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenurile sunt situate în partea de sud a comunei, la o distanță de aproximativ 1,7 km de centrul acesteia, minim 1,0 km față de magazin/supermarket, 1,9 km de parc, 1,4 km de grădiniță, 2,3 km de Biserică, 1,9 km de Primărie etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din strada Decebal (lățime cuprinsă între 12,95m-13,70m), strada Henri Coandă (lățime aproximativ de 4 m), strada Traian Vuia (lățime cuprinsă între 3,66m-5 m).

Amplasamentul se află pe partea stângă a liniei de cale ferată (CF) între km CF nr. 8+410 unde $d=32,57m$ și km CF 8+517 unde $d=35,72m$, în afara zonei cadastrale CF măsurată din axul liniei CF.

Calea ferată este linia CF 316 Brașov-Deda-Războieni, linie simplă, electrificată, interoperabilă, în aliniament actualmente.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă, în apropierea zonei studiate, au fost edificate mai multe clădiri cu destinația de locuințe.

Terenurile reglementate ce au generat prezenta documentație în suprafață totală de 16850 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate:

1. CF nr. 114705, nr. cad. 114705 – S= 500 mp
2. CF nr. 114697, nr. cad. 114697 – S= 500 mp
3. CF nr. 107711, nr. cad. 107711 (nr. top. 3730/1/7/61) – S= 1000 mp
4. CF nr. 107710, nr. cad. 107710 – S= 1000 mp
5. CF nr. 107456, nr. cad. 107456 – S= 1000 mp
6. CF nr. 108146, nr. cad. 108146 – S= 1000 mp
7. CF nr. 112105, nr. cad. 112105 – S= 500 mp
8. CF nr. 112106, nr. cad. 112106 – S= 500 mp
9. CF nr. 114184, nr. cad. 114184 – S= 950 mp
10. CF nr. 114180, nr. cad. 114180 – S= 950 mp
11. CF nr. 103431, nr. cad. 103431 – S= 1000 mp
12. CF nr. 103558, nr. cad. 103558 – S= 950 mp
13. CF nr. 114701, nr. cad. 114701 – S= 500 mp
14. CF nr. 114704, nr. cad. 114704 – S= 500 mp
15. CF nr. 100350, nr. cad. 100350 – S= 1000 mp
16. CF nr. 100151, nr. cad. 100151 – S= 1000 mp
17. CF nr. 100131, nr. cad. 100131 – S= 1000 mp
18. CF nr. 100146, nr. cad. 100146 – S= 1000 mp
19. CF nr. 102658, nr. cad. 102658 (nr. top. 3730/1/7/60) – S= 994 mp
20. CF nr. 107127, nr. cad. 107127 (nr. top. 3730/1/7/63) – S= 989 mp

Terenurile, cu excepția celor identificate cu nr. cad. 103558, 114180, 114184, sunt libere de construcții.

Pe terenul identificat prin nr. cad. 103558 există o clădire cu destinația de locuință, cu un regim de înălțime de S+P+M conform autorizației de construire nr. 38/26.04.2011, iar pe terenul identificat prin nr. cad. 114180 și parțial pe nr. cad. 114184 există 2 clădiri cu destinația de anexe, fără acte, motiv pentru care sunt propuse a fi demolate după aprobarea P.U.Z.

➤ **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe.

➤ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare.

➤ **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în centrul comunei, la minim 1,9km de amplasament.

➤ **Asigurarea cu spații verzi**

În imediata vecinătate a amplasamentului studiat nu sunt spații verzi publice amenajate.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de profilele drumurilor (str. Traian Vuia și str. Henri Coandă).

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

• **Apă**

Conform avizului nr. 539/18.03.2024 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se poate face prin extinderea rețelei de distribuție PEHD De 160 mm existentă pe str. Decebal.

• **Canalizare**

Conform avizului nr. 539/18.03.2024 emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în rețeaua de canalizare PVC De 315 mm existentă pe str. Decebal, printr-o conductă nouă de canalizare (se va studia posibilitatea racordării gravitaționale).

Prin programul de dezvoltare POIM, derulat de Compania APA Brașov, se află în curs de execuție rețele de apă și canalizare în zona studiată (conform planului de situație anexat avizului nr. 539/18.03.2024).

- **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 52436/319985601/19.06.2024 RG emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe terenurile studiate și în proximitatea acestora, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nu deține rețea de distribuție (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

- **Energie electrică**

Conform avizului nr. 7010240303745/22.08.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România – sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelelor de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

➤ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000 m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

➤ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

➤ Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz

Comuna Hărman are un potențial turistic semnificativ datorită patrimoniului istoric, peisajele naturale, proximitatea față de municipiul Brașov și alte atracții din zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

Conform raportului de informare nr. 4385ad/05.06.2024 emis de Primăria comunei Hărman, nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism PUZ propusă.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=71$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este $a_g = 0.20g$, conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ de ani; valoarea perioadei de colț este: $T_c = 0.7s$, conform P100/2013.

Amplasamentul în studiu este situat pe treapta mediană a depresiunii tectonice intramontane a Braşovului, la altitudini cuprinse în jurul cotelor altimetrice de 532.00 m şi 534.90 m.

Formele de relief sunt reprezentate, pe această treaptă a depresiunii, de şesuri aluviale, de acumulare fluvio- lacustră, cu suprafaţă relativ plană, uscată.

Pânzele de apă subterană sunt dependente de **structura litologică**. Pe treapta mediană a depresiunii Braşovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de nisip şi pietriş se află la adâncime - forajele executate pe amplasamentele studiate neîntâlnind nivelul ei.

Clima din zona amplasamentului în studiu are un specific temperat-continental, caracterizându-se prin nota de tranziţie între clima temperată de tip oceanic şi cea temperată de tip continental: mai umedă şi răcoroasă în zonele de munte, cu precipitaţii relativ reduse şi temperaturi uşor scăzute în zonele mai joase. Temperatura medie multianuală a aerului este de 7.6°C, temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitaţiile atmosferice au valori de 600- 700 mm/an. Vântul la sol are direcţii predominante dinspre vest şi nordvest şi viteze medii cuprinse între 1.5 şi 3.2 m/s.

Adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se ţină seama la proiectarea fundaţiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

Luând în considerare condiţiile naturale mai sus menţionate, la proiectarea construcţiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural şi de grosimea lentilei de praf nisipos cu caracteristici geotehnice net reduse comparativ cu stratul grosier de pietriş.

Se poate funda în stratul format din elemente de pietriş cu interspaţiile umplute cu nisip prăfos, începând de la adâncimile de 1.10- 1.20 m faţă de cota terenului natural.

Valoarea de bază a **presiunii convenţionale** corespunde pentru fundaţii având lăţimea tălpilor $B = 1.00$ m.

Valoarea presiunii convenţionale pentru $D_f \text{ minim} = 1.10 - 1.20$ m va fi cuprinsă între 300 şi 350 kPa în funcţie de granulometrie şi gradul de umiditate.

La elementele construcţiilor supuse acţiunii **umidităţii** terenului se vor prevedea izolaţii hidrofuge.

Se va asigura colectarea şi evacuarea corespunzătoare a apelor de precipitaţii din zona construcţiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri şi burlane racordate la rigole de scurgere, etc.).

Concluzii ale studiului hidrogeologic

Terenurile studiate în P.U.Z. sunt incluse în totalitate în perimetrul de protecţie hidrogeologică al forajelor F32 - F39 aparţinând frontului de captare Hărman - Prejmer (perimetru determinat de către INHGA, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 1278/20.04.2011), dar se găseşte în afara zonelor de protecţie sanitară cu regim sever şi cu regim de restricţie (stabilite de I.N.H.G.A. Bucureşti) a forajelor şi la distanţe mari de acestea: colţul nordic al terenului pe care se va realiza investiţia se găseşte cel mai aproape de forajul F39 (la 1382,9 m) şi de zonele de protecţie ale acestuia: la cca 1347 m sud-sud-vest faţă de zona de protecţie sanitară cu regim de restricţie a forajului F39 şi la 1325,57 m sud-sud-vest faţă de zona de protecţie sanitară cu regim sever a forajului F39.

Activitățile care se vor desfășura pe amplasamentul studiat, atât în faza de construire a locuințelor, cât și în faza de exploatare a acestora, nu vor genera substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special substanțe radioactive și substanțe periculoase și prioritar periculoase și nu vor avea nicio influență asupra apelor subterane freatice și de adâncime.

Pe amplasament nu se vor edifica niciun fel de construcții și nu se vor desfășura niciun fel de activități care să fie interzise prin lista măsurilor prevăzute pentru perimetrul de protecție hidrogeologică.

Adâncimea maximă de săpare pentru fundarea locuințelor va fi $H_{max} = -3,0$ m față de cotele terenului natural cuprinse între +533,80 m (amonte) și +531,88 m (aval), de unde rezultă că tălpile fundațiilor construcțiilor se vor situa între +530,80 m (amonte) și +528,88 m (aval). În acest caz, se poate estima că și în cazul ridicării nivelului piezometric, fundațiile construcțiilor nu vor interacționa cu apa subterană.

Depozitele din acoperișul acviferului sunt constituite din sol vegetal, prafuri argiloase și nisipuri și pietrișuri cu grosimi între 0,5 și 4 m și ele constituie strate izolatoare pentru acviferul freatic, împiedicând infiltrarea unor poluanți atât în faza de execuție a obiectivelor, cât și în cea de utilizare.

Datorită faptului că în zona studiată (în care funcțiunea va fi cea de locuire) nivelul hidrostatic al acviferului este la adâncime mare față de cotele terenului natural, iar cota inferioară a săpăturilor pentru fundații va fi superioară nivelului hidrostatic, se poate concluziona că atât execuția, cât și funcționarea locuințelor nu vor avea impact asupra acviferului freatic din zonă, de unde se pompează apă în rețeaua centralizată de alimentare cu apă și asupra perimetrului de protecție hidrogeologică al forajelor F32 - F39 aparținând frontului de captare Hărman - Prejmer (administrat de A.N.I.F. R.A.).

Specificul activității viitoarei investiții va fi acela de locuire, în care nu se vor utiliza sau manipula substanțe poluante; apele uzate menajere de la noile construcții de pe amplasament vor fi colectate prin conducte noi de canalizare și vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă în zonă - colectorul din PVC De 315 mm existent pe str. Decebal.

Adâncimea de îngropare a conductelor de canalizare nu va depăși $H = -1,50$ m de la cotele terenului natural (cotele minime +530,38 m în aval și +532,30 în amonte). Generatoarele inferioare ale conductelor de canalizare se vor situa deasupra nivelului piezometric al acviferului freatic din zonă, astfel că se poate estima că și în cazul ridicării nivelului piezometric, conductele de canalizare nu vor interacționa cu apa subterană.

Pentru ca obiectivele propuse spre construire să nu influențeze calitatea apelor subterane freatice sau de adâncime, se va avea în vedere întreținerea corespunzătoare a sistemului de canalizare a apelor uzate menajere pentru a nu exista scurgeri de ape uzate în subsol.

Organizarea de șantier, parcare utilajelor și depozitele de materiale de construcție este obligatoriu să fie amplasate pe platforme balastate, astfel încât în cazul eliberării unor poluanți, aceștia să fie filtrați prin stratul de balast, care ulterior va fi decapat și îndepărtat.

Dacă aceste condiții vor fi îndeplinite, se poate considera că investiția propusă pe amplasamentul studiat nu va influența acviferul freatic și nici calitatea apelor din forajele F32 - F39 ale frontului de captare Hărman - Prejmer.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hărman, prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.2018 și H.C.L. nr. 138/28.11.2023, terenurile sunt situate în intravilanul localității, având destinația de zonă de locuințe, cu interdicție temporară de construire.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrelor naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

➤ **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap)**

Accesul la parcele se va realiza din cele trei drumuri perimetrare – strada Henri Coandă, strada Decebal și strada Traian Vuia ce vor fi prevăzute pentru trafic greu.

Conform avizului nr. 20/877/11.11.2024 emis de CNAIR – DRDP Brașov, se interzice realizarea accesului direct în DN11.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la E574 – DN 11;
- 26,72 m din care 14,00 m parte carosabilă, benzile fiind delimitate de un separator de 0,50 m. Partea carosabilă este amenajată pentru trafic greu și este încadrată de două acostamente a câte 0,69 m și respectiv 0,43 m și de o zonă verde neamenajată (parte a amprizei drumului) cu dimensiuni variabile cuprinse între 4,10 și 7,00 m. În partea de nord-vest partea carosabilă este urmată de un drum colector din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, spațiu verde de 1 m și trotuar de 1,50 m, iar pe partea de sud-est se află zona de căi de comunicație feroviară și amenajări aferente pe o lățime de 12,60 m.

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la strada Traian Vuia și Henri Coandă;
- 12,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
- declivitatea terenului pe strada Traian Vuia este de 0,65% pe o lungime de aproximativ 269 m, iar pe strada Henri Coandă este 1,06% pe o lungime de aproximativ 318 m conform plan ilustrare urbanistică – U2.1.

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la strada Decebal;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 1,50 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
- declivitatea terenului este de 0,24% pe o lungime de aproximativ 97,70 m, conform plan ilustrare urbanistică – U2.1.

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este:

- 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2;
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp
- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

Locurile de parcare se vor amplasa la o distanță de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

Notă: Costurile aferente realizării/modernizării drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală. Conform avizului de oportunitate nr. 15/05.06.2024 reglementarea juridică a terenurilor în vederea modernizării și realizării căilor de circulație va fi suportată de proprietarii terenurilor reglementate.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale. La parterul locuințelor se pot amplasa (cu acordul vecinilor direct învecinați) funcțiuni complementare locuirii (ex. salon înfrumusețare, sediu firmă, birou, cabinet medicină dentară, cabinet medical, farmacie).

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.

În urma reglementărilor propuse vor rezulta 18 parcele construibile + drum de acces. Pentru a putea fi edificabile parcelele cu nr. cad. 114705 și nr. cad. 114697 se vor alipi, aceeași condiție se aplică și pentru parcelele cu nr. cad. 114701 și nr. cad. 114704.

În cazul în care parcelele cu nr. cad. 112105 și nr. cad. 112106 se vor alipi, pe parcela rezultată se va putea construi o locuință individuală izolată, iar accesul se va realiza din str. Traian Vuia.

Pe fiecare parcelă nou rezultată va putea fi construită cel puțin o locuință și anexe gospodărești.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – zonă de locuințe individuale izolate
- **ZL2** – zonă de locuințe individuale cuplate
- **ZC** - zonă de circulație propusă spre modernizare

3.5.2. Bilanț teritorial pentru parcelele ce au generat P.U.Z.

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafata (mp)	% zona reglementată
1	Teren intravilan reglementat de PUG - Zonă de locuințe cu interdicție temporară de construire - teren liber de construcții		-	16624	98.66
2	Teren intravilan reglementat de PUG - Zona de locuințe cu interdicție temporară de construire - teren construit		-	226	1.34
Total teren intravilan reglementat de PUG - Zona de locuințe cu interdicție temporara de construire			100.00	16850	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafata (mp)	% zona reglementată
1	ZL1 - Zonă de locuințe individuale izolate	subzonă aferentă construcțiilor	30.00	4416	
2		subzonă aferenta spațiilor verzi private	30.00	4416	
3		subzonă aferentă circulațiilor private	40.00	5888	
Total ZL1 - Zonă de locuințe individuale izolate			100.00	14721	87.36
4	ZL2 - Zonă de locuințe individuale cuplate	subzonă aferentă construcțiilor	30.00	270	
5		subzonă aferentă spațiilor verzi private	30.00	270	
6		subzonă aferentă circulațiilor private	40.00	360	
Total ZL2 - Zonă de locuințe individuale cuplate			100.00	900	5.34
7	ZC - Zonă circulație publică	subzonă rutieră, pietonală	100.00	1229	7.29
Total zona reglementată			100.00	16850	100.00

3.5.3. Indicatori urbanistici

▪ ZL1/ZL2 – zonă de locuințe individuale izolate/cuplate

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,7

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. S/D+P+E/M, $H_{\max. \text{ cornișă}} = 8,00 \text{ m}$ față de CTA* și $H_{\max. \text{ coamă}} = 12,00 \text{ m}$ față de CTA*

*CTA va fi cu maxim 60 cm mai sus față de CTN din ridicarea topografică aferentă P.U.Z.

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Etajul retras (R) se va înscrie în volumul creat de un triunghi isoscel având ca bază placa de peste ultimul nivel, iar laturile vor forma cu baza un unghi de 45° (conform fig. 1 din planșa de reglementări urbanistice-zonificare - U2).

Retragerile minime ale construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor pentru ZL1

- minim 2,00m față de limita de nord
- minim 6,00m față de limita de sud

Retragerea minimă a construcțiilor față de limita posterioară pentru ZL1

- minim 5,00 m

Retragerile minime ale construcțiilor față de limitele parcelelor pentru ZL2

- minim 6,00m față de limita sudică
- minim 5,00m față de limita vestică (lot 8)
- minim 5,00m față de limita estică (lot 9)
- minim 2,00m față de limita nordică

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2;
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3;

Notă: Pentru parcelele identificate cu nr. top. 3730/1/7/62, nr. top. 3730/1/7/55, nr. top. 3730/1/7/54, nr. top. 3730/1/7/51 și nr. top. 3730/1/7/72, certificatele de urbanism se vor elibera potrivit Legii nr. 350/2001 art. 32 alin. 1 lit. c) și d) cu elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 539/18.03.2024 emis de Compania Apa Brașov și avizului nr. 177/29.08.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va face prin extinderea rețelei de distribuție PEHD De 160 mm existentă pe str. Decebal, printr-o conductă PEHD De 110-160 mm cu lungimea de aprox. 650 m.

Odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 539/18.03.2024 emis de Compania Apa Brașov și avizului nr. 177/29.08.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare menajeră PVC Dn 315 mm existentă pe str. Decebal, printr-o conductă nouă de canalizare (se va studia posibilitatea racordării gravitaționale).

Apele pluviale convențional curate (provenite de pe acoperișul construcțiilor) vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului nr. 7010240303745/22.08.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România – sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune.

Echiparea edilitara a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E409-02 din documentația „Echipare edilitară – faza PUZ” vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizului nr. 52436/319985601/19.06.2024 RG emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nu deține rețea de distribuție (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), iar lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă.

Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua de gaze naturale la momentul extinderii acesteia în zonă. Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

➤ **Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice, etc.**

Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se vor amplasa la o distanță de minim 10m de ferestrele locuințelor.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

➤ **Considerații din punct de vedere al gospodăririi apelor**

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 177/29.08.2024 amplasamentul este inclus în perimetrul de protecție hidrologică al frontului de foraje F32-F39 Hărman - Prejmer, administrat de Compania Apa Brașov S.A., fapt pentru care s-a elaborat Studiu hidrogeologic privind „Influența construirii unor locuințe asupra perimetrului de protecție hidrogeologică al forajelor F32-F39 din frontul de captare Hărman – Prejmer și asupra acviferului freatic din zonă”. Frontul de captare este format din 8 foraje hidrogeologice cu adâncimi de 35-45 m, captează stratele acvifere întâlnite pe intervalul de adâncime 6,2-42,0 m și sunt exploatate cu debite cuprinse între 20,0 l/s și 29,0 l/s. Față de obiectivul studiat, cel mai aproape de forajul F39 (la 1382,9 m) și de zonele de protecție ale acestuia: la cca 1347 m SV față de zona de protecție sanitară cu regim sever a forajului F39. Datorită

faptului că în zona studiată (în care funcțiunea predominantă va fi cea de locuire), nivelul hidrostatic al acviferului este la adâncim mare ($h = 15,44\text{m}$ amonte și $14,19\text{ m}$ aval) față de cotele terenului natural, iar cota inferioară a săpăturilor pentru fundații va fi superioară nivelului hidrostatic cu cca. $-12,44\text{ m}$ (amonte) și $-11,19\text{ m}$ (aval), rezultă că execuția și funcționarea locuințelor nu vor avea impact asupra acviferului freatic și de adâncime medie din zonă.

Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare (OUG nr. 52/31.05.2023), art. 16, interzice realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă, ori de extindere acelor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare sau fără realizarea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate sau a altor sisteme corespunzătoare care pot asigura același nivel de protecție a mediului similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare și epurare.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală propusă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat S.G.A. Brașov, telefon 0268/414.567, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și pentru înlăturarea efectelor acesteia.

3.7. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate:

1. CF nr. 114705, nr. cad. 114705 – S= 500 mp

2. CF nr. 114697, nr. cad. 114697 – S= 500 mp
3. CF nr. 107711, nr. cad. 107711 (nr. top. 3730/1/7/61) – S= 1000 mp
4. CF nr. 107710, nr. cad. 107710 – S= 1000 mp
5. CF nr. 107456, nr. cad. 107456 – S= 1000 mp
6. CF nr. 108146, nr. cad. 108146 – S= 1000 mp
7. CF nr. 112105, nr. cad. 112105 – S= 500 mp
8. CF nr. 112106, nr. cad. 112106 – S= 500 mp
9. CF nr. 114184, nr. cad. 114184 – S= 950 mp
10. CF nr. 114180, nr. cad. 114180 – S= 950 mp
11. CF nr. 103431, nr. cad. 103431 – S= 1000 mp
12. CF nr. 103558, nr. cad. 103558 – S= 950 mp
13. CF nr. 114701, nr. cad. 114701 – S= 500 mp
14. CF nr. 114704, nr. cad. 114704 – S= 500 mp
15. CF nr. 100350, nr. cad. 100350 – S= 1000 mp
16. CF nr. 100151, nr. cad. 100151 – S= 1000 mp
17. CF nr. 100131, nr. cad. 100131 – S= 1000 mp
18. CF nr. 100146, nr. cad. 100146 – S= 1000 mp
19. CF nr. 102658, nr. cad. 102658 (nr. top. 3730/1/7/60) – S= 994 mp
20. CF nr. 107127, nr. cad. 107127 (nr. top. 3730/1/7/63) – S= 989 mp

▪ Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumurilor de acces, care este proprietate privată, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.





S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. SIRENE NESCHIMBAR
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arh bv.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

34 - 5. IUN. 2025

Elaborare PUZ – Construire locuințe unifamiliale,
împrejmuire terenuri, anexe gospodărești,
realizare accese
Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, str.
Henri Coandă și str. Traian Vuia, f.n.
Nr. proiect: 2-30-33

ARHITECT DEE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării: Elaborare PUZ – Construire locuințe unifamiliale, împrejmuire terenuri, anexe gospodărești, realizare accese

Inițiator: Bodriug Rodica și alții

Amplasament: Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, str. Henri Coandă și str. Traian Vuia, f.n

Faza de proiectare: P.U.Z.

Număr proiect: 2-30-33

Data elaborării: 12.2023

Elaborator: S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arh bv.ro

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – Construire locuințe unifamiliale, împrejmuire terenuri, anexe gospodărești, realizare accese din com. Hărman, sat Hărman, str. Henri Coandă și str. Traian Vuia, f.n., acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului

de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48¹ alin. 5 din Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2 din Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

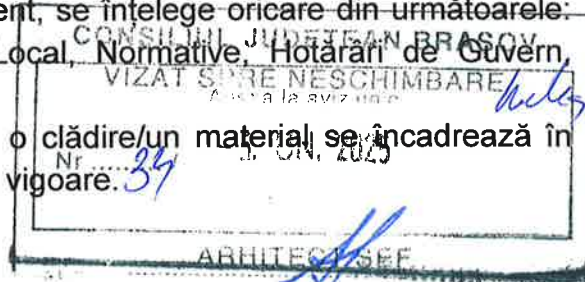
Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul General de Urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.



2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

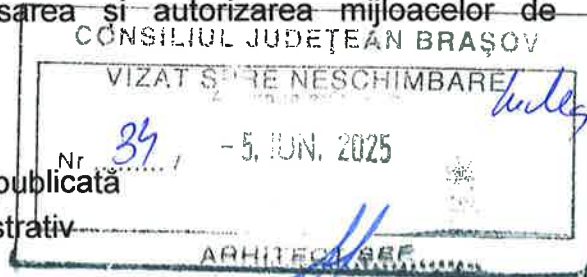
Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată

- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată



3. Domeniul de aplicare

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile situate în intravilanul comunei Hărman înscrise în CF nr. 114705, nr. cad. 114705, CF nr. 114697, nr. cad. 114697, CF nr. 107711, nr. cad. 107711 (nr. top. 3730/1/7/61), CF nr. 107710, nr. cad. 107710, CF nr. 107456, nr. cad. 107456, CF nr. 108146, nr. cad. 108146, CF nr. 112105, nr. cad. 112105, CF nr. 112106, nr. cad. 112106, CF nr. 114184, nr. cad. 114184, CF nr. 114180, nr. cad. 114180, CF nr. 103431, nr. cad. 103431, CF nr. 103558, nr. cad. 103558, CF nr. 114701, nr. cad. 114701, CF nr. 114704, nr. cad. 114704, CF nr. 100350, nr. cad. 100350, CF nr. 100151, nr. cad. 100151, CF nr. 100131, nr. cad. 100131, CF nr. 100146, nr. cad. 100146, CF nr. 102658, nr. cad. 102658 (nr. top. 3730/1/7/60), CF nr. 107127, nr. cad. 107127 (nr. top. 3730/1/7/63) în suprafață totală de 16850 mp.

Terenurile ce au generat prezenta documentație sunt situate în intravilanul comunei Hărman și sunt delimitate astfel:

- la nord: strada Decebal;
- la sud: E574 – DN 11;
- la est: strada Traian Vuia;
- la vest: strada Henri Coandă

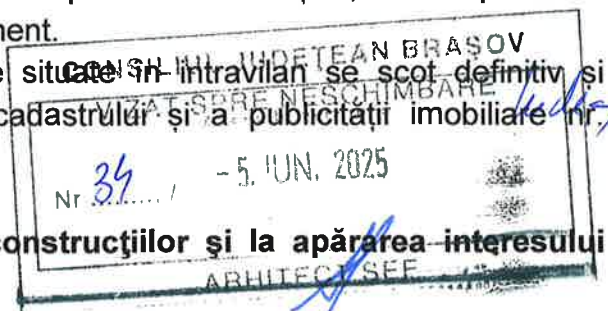
II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).



2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Amplasamentul studiat se află la cca. 4,22km de pâraul Durbav și conform hărților de risc la inundații, terenul nu este inundabil.

Amplasamentul este inclus în perimetrul de protecție hidrogeologică al frontului de foraje F32-F39 Hărman-Prejmer, administrat de Compania Apa Brașov S.A., fapt pentru care s-a elaborat un studiu hidrogeologic. Frontul de captare este format din 8 foraje hidrogeologice cu adâncimi de 35-45m, captează stratele acvifere întâlnite pe intervalul de adâncime 6,2 – 42,0m și sunt exploatate cu debite cuprinse între 20,0 l/s și 29,0 l/s. Față de obiectivul studiat, cel mai aproape de forajul 39 (la 1382,9m) și de zonele de protecție ale acestuia: la cca 1347m SV față de zona de protecție sanitară cu regim sever de restricție a forajului F39 și la 1325,57 m SV față de zona de protecție sanitară cu regim sever a forajului F39. Datorită faptului că în zona studiată (în care funcțiunea predominantă va fi cea de locuire), nivelul hidrostatic al acviferului este la adâncime mare (H=15,44m amonte și 14,19m aval) față de cotele terenului natural, iar cota inferioară a săpăturilor pentru fundații va fi superioară nivelului hidrostatic cu cca -12,44m (amonte) și -11,19m (aval) rezultă că execuția și funcționarea locuințelor nu vor avea impact asupra acviferului freatic și de adâncime medie din zonă.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Zonele de protecție și siguranță a rețelelor edilitare sunt strâns legate de existența rețelelor respective, prin urmare, au un caracter temporar și pot fi eliminate sau diminuate/mărite fără modificarea documentației de urbanism, pe baza legislației speciale și obligatoriu a avizului favorabil emis de administratorul rețelei.

Conform avizului nr. 7010240303745/22.08.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România – sucursala Brașov echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E409-02 din documentația „Echipare edilitară – faza PUZ” vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt cu următoarele observații:

- Se va asigura accesul la LEA 20 kV, personalului specializat din cadrul OD-DEER Sucursala Braşov, în vederea remedierii disfuncţionalităţilor sau realizării mentenanţei /exploatării/etc. a LEA.

- Se va delimita zona de protecţie şi siguranţă a LEA 20 kV, cu gard de protecţie
- Accesul la terenurile studiate se va realiza din străzile Traian Vuia si Henri Coandă, cu loc de întoarcere la limita zp/zs a LEA 20 kV.

- Nu se vor realiza căi de acces auto sau pietonale în zp/zs a LEA 20kV
- Nu se vor realiza parcări sau iluminat perimetral în zona de protecţie şi siguranţă a LEA 20 kV

- Zona de protecţie şi siguranţă LEA 20 kV va rămâne zona verde cu interdicţie de construire. Coexistenţa dintre capacităţile energetice şi obiectivele învecinate se va asigura prin respectarea măsurilor de siguranţă şi de protecţie impuse conform prevederilor legislaţiei specifice în vigoare, respectiv:

Pentru capacităţile energetice de tip LEA (linii electrice aeriene):

o Anexa nr. 6 din Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu modificările şi completările ulterioare ;

o Normativul privind alegerea izolaţiei, coordonarea izolaţiei şi protecţia instalaţiilor electroenergetice împotriva supratensiunilor NTE 001/03/00;

o Îndreptarul de proiectare şi execuţie a instalaţiilor de legare la pământ 1 RE – Ip 30/2004.

Atât racordarea la RED a reţelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât şi stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluţie/fişă de soluţie de către DEER SA- SDEE Braşov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

Eventualele lucrari de reglementare se vor realiza la faza DTAC.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuţie.

Executarea lucrărilor în apropierea instalaţiilor operatorului de distribuţie se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice.

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ, se va face respectându-se condiţiile de coexistenţă faţă de LEA mt - Ord ANRE nr.239 /2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi siguranţă aferente capacităţilor energetice.

Pentru LEA 20 kV zona de protecţie şi siguranţă este egală cu 24 m (12 m stânga; 12 m dreapta faţă de axul LEA) pe toata lungimea traseului;

În zona de protecţie şi siguranţă a LEA se instituie restricţii şi interdicţii, în scopul asigurării funcţionării normale a capacităţii energetice şi pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor şi mediului din vecinătate.

Amplasarea construcţiilor în culoarul (zonele) de protecţie şi siguranţă se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistenţă (documentaţie tehnico-economică în care se determină, pe baza de calcule, măsuratori, observaţii, etc, implicaţiile de natură mecanică şi/sau electrică pe care le are asupra reţelei electrice amplasarea unor instalaţii sau construcţii în culoarul sau zonele de protecţie şi/sau de siguranţă ale LEA şi se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condiţiilor de coexistenţă stabilite de norme precum şi costurile acestor lucrări).

În culoarul de trecere de 24 m al LEA 20 kV nu se vor amenaja parcări (conform art. 3.19.1(1) Ordinul ANRE Nr. 239/2019).

În culoarul de 24 m se interzice staționarea automobilelor, precum și manipularea de obiecte, inclusiv sub forma fluidă sau gazoasă care pot ajunge în zona de influență a câmpului electromagnetic al liniei.

Părțile metalice ale gardului amplasate în apropierea zonei de siguranță și protecție vor fi legate la pământ (Art. 1.1.(7) din Anexa Nr. 6 la norma, Măsurile de siguranță și de protecție.

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție;

b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;

d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;

f) să limiteze sau să îngrădească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

Conform avizului CFR nr. 316 (PV nr. 27/15.07.2024), amplasamentul se află pe partea stângă a liniei de cale ferată (CF) între km CF nr. 8+410 unde $d=32,57m$ și km CF 8+517 unde $d=35,72m$, în afara zonei cadastrale CF măsurată din axul liniei CF.

Calea ferată este linia CF 316 Brașov-Deda-Războieni, linie simplă, electrificată, interoperabilă, în aliniament actualmente.

Amplasamentul se află în afara zonei de siguranță a căii ferate (a cărei limită este de 20,00m din axul liniei CF) și în zona de protecție a căii ferate (a cărei limită este la 100,00m din axul liniei CF).

Beneficiarul va asigura protecția fonică a construcțiilor amplasate în zona de protecție a căii ferate pe cheltuială proprie.

Pentru următoarele etape de proiectare (DTAC+DTOE) beneficiarul va prezenta spre avizare o documentație care să respecte condițiile impuse prin avizul emis la faza PUZ.

Pentru lucrările de construire/demolare în zona de protecție CF (limita a 100m față de ax linie CF) este necesară înaintarea documentațiilor pentru aviz CFR – conform cerințelor certificatului de urbanism.

Se interzice, în zona de protecție a CF, chiar și temporar, depozitarea de pământ, gunoaie, deșeuri, moloz sau a materialelor de construcții, manipularea și depozitarea substanțelor inflamabile, explozibile și a celor ce contravin Normelor de protecție a mediului și a Normelor de apărare împotriva incendiilor.

Este interzis a utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.

Valoarea oricărui prejudiciu adus infrastructurii, suprastructurii, rețelelor și instalațiilor CF va fi suportată de către beneficiarul PUZ. Pagubele înregistrate la CNCF-CFR S.A. ca urmare a unor deranjamente, incendii sau explozii produse de și la beneficiar, vor fi suportate de către acesta.

Art. 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de locuințe.

Art. 5. Indicatori urbanistici

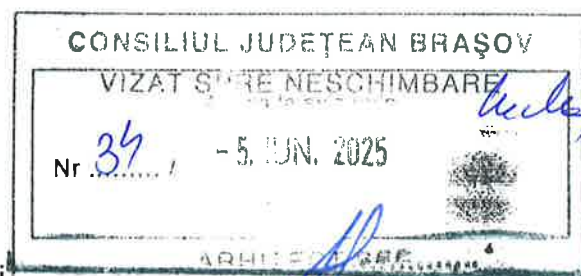
Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a)
$$P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

b)
$$C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

în care:

- P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
- C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
- Sc = suprafața construită la sol a clădirii
- Sd = suprafața desfășurată a clădirii
- Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).



Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,7

Notă: Pentru parcelele din zona studiată identificate cu nr. top. 3730/1/7/62, nr. top. 3730/1/7/55, nr. top. 3730/1/7/54, nr. top. 3730/1/7/51 și nr. top. 3730/1/7/72, certificatele de urbanism se vor elibera potrivit Legii nr. 350/2001 art. 32 alin. 1 lit. c) și d) cu elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.).

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumurilor, care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 - Plan situația juridică.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

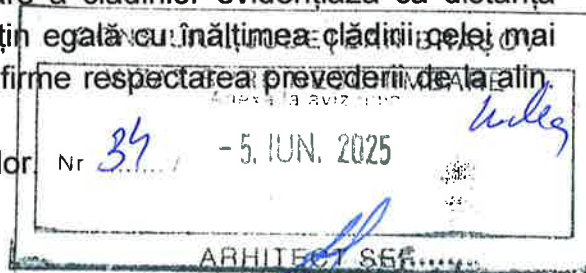
Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor de la alin. (1).

Se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.



Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petoliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea minima a construcțiilor față de drumuri:

- 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2;
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3;

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

Retragerile minime ale construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor pentru ZL1

- minim 2,00m față de limita de nord
- minim 6,00m față de limita de sud

Retragerea minimă a construcțiilor față de limita posterioară pentru ZL1

- minim 5,00 m

Retragerile minime ale construcțiilor față de limitele parcelelor pentru ZL2

- minim 6,00m față de limita sudică
- minim 5,00m față de limita vestică (lot 8)
- minim 5,00m față de limita estică (lot 9)
- minim 2,00m față de limita nordică

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2;
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3;

34

- 5. JUN. 2025

Retragerile minime ale construcțiilor se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare

f) anexe gospodărești cu obligativitatea respectării următoarelor condiții cumulative:

- toate anexele gospodărești (existente și propuse) de pe parcelă, cumulativ, să nu depășească 10% din suprafața parcelei.

- să nu depășească P.O.T.-ul parcelei.

- înălțimea maximă la coamă va fi de 3,20 m

- să respecte Codul Civil.

Notă: Se interzice schimbarea de destinație a anexelor gospodărești amplasate în amenajabilul parcelei.

Conform Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, art. 59, anexele care nu respectă reglementările din documentația de urbanism se vor desființa.

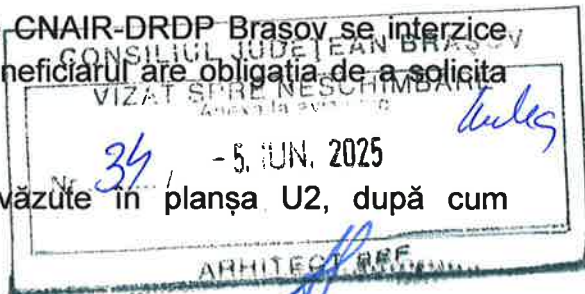
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Conform avizului nr. 20/877/11.11.2024 emis de CNAIR-DRDP Brașov se interzice realizarea accesului direct în DN11. La faza DTAC, beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil în conformitate cu legislația în vigoare.



Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la E574 – DN 11;
- 26,72 m din care 14,00 m parte carosabilă, benzile fiind delimitate de un separator de 0,50 m. Partea carosabilă este amenajată pentru trafic greu și este încadrată de două acostamente a câte 0,69 m și respectiv 0,43 m și de o zona verde neamenajată (parte a amprizei drumului) cu dimensiuni variabile cuprinse între 4,10 și 7,00 m. În partea de nord-vest partea carosabilă este urmată de un drum colector din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, spațiu verde de 1 m și trotuar de 1,50 m, iar pe partea de sud-est se află zona de căi de comunicație feroviară și amenajări aferente pe o lățime de 12,60 m.

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la strada Traian Vuia și Henri Coandă;
- 12,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
- declivitatea terenului pe strada Traian Vuia este de 0,65% pe o lungime de aproximativ 269 m, iar pe strada Henri Coandă este 1,06% pe o lungime de aproximativ 318 m conform plan ilustrare urbanistică – U2.1.

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la strada Decebal;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 1,50 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
- declivitatea terenului este de 0,24% pe o lungime de aproximativ 97,70 m, conform plan ilustrare urbanistică – U2.1.

Art. 2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

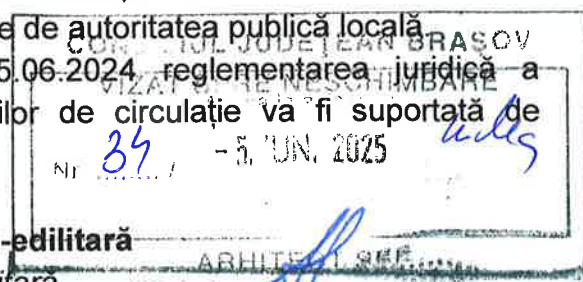
În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de

acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizația de construire se va elibera doar după asigurarea terenului necesar modernizării drumului (dezlipire și trecere în domeniul public).

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, iar costurile aferente amenajării/modernizării drumului public vor fi suportate de autoritatea publică locală.

Conform avizului de oportunitate nr. 15/05.06.2024, reglementarea juridică a terenurilor în vederea modernizării și realizării căilor de circulație va fi suportată de proprietarii terenurilor reglementate.



5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare.

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiuni, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 539/18.03.2024 emis de Compania Apa Brașov și avizului nr. 177/29.08.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va face prin extinderea rețelei de distribuție PEHD De 160 mm existentă pe str. Decebal, printr-o conductă PEHD De 110-160 mm cu lungimea de aprox. 650 m.

Odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 539/18.03.2024 emis de Compania Apa Brașov și avizului nr. 177/29.08.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare menajeră PVC Dn 315 mm existentă pe str. Decebal, printr-o conductă nouă de canalizare (se va studia posibilitatea racordării gravitaționale).

Apele pluviale convențional curate (provenite de pe acoperișul construcțiilor) vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului nr. 7010240303745/22.08.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România – sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune.

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planșa nr. E409-02 din documentația „Echipare edilitară – faza PUZ” vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizului nr. 52436/319985601/19.06.2024 RG emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nu deține rețea de distribuție (conducente, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), iar lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă.

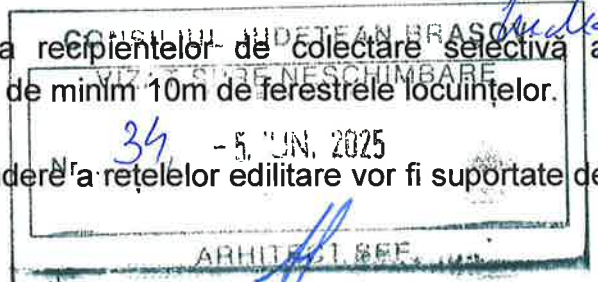
Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua de gaze naturale la momentul extinderii acesteia în zonă. Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

➤ **Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice, etc.**

Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se vor amplasa la o distanță de minim 10m de ferestrele locuințelor.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.



Autorizația de construire pentru locuințe se eliberează după sau concomitent, dacă este cazul, cu obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea rețelelor de utilități în zona.

➤ **Considerații din punct de vedere al gospodăririi apelor:**

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 177/29.08.2024 amplasamentul este inclus în perimetrul de protecție hidrologică al frontului de foraje F32-F39 Hărman - Prejmer, administrat de Compania Apa Brașov S.A., fapt pentru care s-a elaborat Studiu hidrogeologic privind „Influența construirii unor locuințe asupra perimetrului de protecție hidrogeologică al forajelor F32-F39 din frontul de captare Hărman – Prejmer și asupra

acviferului freatic din zonă". Frontul de captare este format din 8 foraje hidrogeologice cu adâncimi de 35-45 m, captează stratele acvifere întâlnite pe intervalul de adâncime 6,2-42,0 m și sunt exploatate cu debite cuprinse între 20,0 l/s și 29,0 l/s. Față de obiectivul studiat, cel mai aproape de forajul F39 (la 1382,9 m) și de zonele de protecție ale acestuia: la cca 1347 m SV față de zona de protecție sanitară cu regim sever a forajului F39. Datorită faptului că în zona studiată (în care funcțiunea predominantă va fi cea de locuire), nivelul hidrostatic al acviferului este la adâncime mare ($h = 15,44$ m amonte și $14,19$ m aval) față de cotele terenului natural, iar cota inferioară a săpăturilor pentru fundații va fi superioară nivelului hidrostatic cu cca. $-12,44$ m (amonte) și $-11,19$ m (aval), rezultă că execuția și funcționarea locuințelor nu vor avea impact asupra acviferului freatic și de adâncime medie din zonă.

Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare (OUG nr. 52/31.05.2023), art. 16, interzice realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă, ori de extindere acelor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelilor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare sau fără realizarea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate sau a altor sisteme corespunzătoare care pot asigura același nivel de protecție a mediului similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare și epurare.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală propusă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat S.G.A. Brașov, telefon 0268/414.567, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și pentru înlăturarea efectelor acesteia.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Costurile aferente extinderilor de rețele edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- max. S/D+P+E/M cu Hmax. cornișă = $8,00$ m față de CTA* și Hmax. coamă = $12,00$ m față de CTA*

*CTA va fi cu maxim 60 cm mai sus față de CTN din ridicarea topografică aferentă P.U.Z.

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

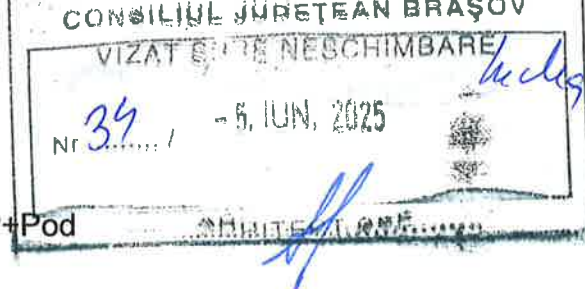
Etajul retras (R) se va înscrie în volumul creat de un triunghi isoscel având ca bază placa de peste ultimul nivel, iar laturile vor forma cu baza un unghi de 45° (conform fig. 1 din planșa de reglementări urbanistice-zonificare - U2).

Se permite amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran pe întreaga suprafață a parcelei până la 60 cm față de limitele de proprietate cu condiția asigurării unei suprafețe de minimum 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minimum 2,00 m.

Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2,00 m

H minim locuințe – 3,00 m la cornișă pentru P+Pod



Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii;

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire. Studiul de fundamentare, lucrare cu caracter științific, va trebui să evidențieze importanța obiectivului care să justifice sporirea expresivității urbane prin crearea unui accent într-o panoramă cu caracter omogen.

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

Se recomandă folosirea materialelor naturale locale (ex. piatra, lemnul, pigmenții naturali pentru var/tencuială), nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

Se recomandă acoperișul tip șarpantă pentru locuințe, iar pentru anexe se poate executa acoperiș tip terasă.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 16850 mp (terenurile ce au generat P.U.Z. conform certificatului de urbanism).

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

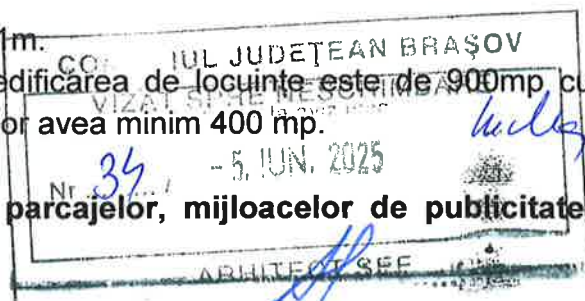
Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. astfel: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Parcelele nu vor face obiectul unei dezmembrări în vederea executării construcțiilor propuse, ci doar în vederea modernizării drumurilor publice existente. În urma reglementărilor propuse vor rezulta 18 parcele construibile + drum de acces. Pentru a fi edificabile, parcela nr. cad. 114705 se va alipi cu parcela nr. cad. 114697, iar parcela nr. cad. 114701 se va alipi cu parcela nr. cad. 114704.

Parcelele rezultate vor avea suprafețe cuprinse între 900 și 930mp, cu excepția parcelelor nr. cad. 112105 și 112106 care au aprox. 400mp în prezent.

Frontul parcelor este cuprins între 19 și 21 m.

Suprafața minimă a unei parcele pentru edificarea de locuințe este de 900 mp, cu excepția loturilor nr. cad. 112105 și 112106 care vor avea minim 400 mp.



7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejurimi

Art. 1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp
- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Locurile de parcare se vor amplasa la o distanță de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate

Pot fi autorizate lucrări de amplasare panouri publicitare și publicitate luminoasă și pe fațade, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

Amplasarea panourilor publicitare pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verficatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate „rezistență mecanică și stabilitate”, „siguranță în exploatare” și „securitate la incendiu”, prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții și se reexpertizează tehnic, la fiecare 10 ani de la data emiterii autorizației de construire pentru amplasarea structurii publicitare conform art. 23 alin. 4 și alin. 5 din Legea 185/2013.

Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora.

Art. 3. Zone verzi și plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.

Art. 4. Împrejurimi

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejuririle spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, tabla stridentă.

Modul de realizare a împrejuririlor parcelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Înălțimea maximă a împrejuririi va fi de 2,00m și se poate dubla cu gard viu.



III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevăd următoarele zone funcționale:

• Zona de locuințe individuale (ZL1- izolate, ZL2 - cuplate)

Funcțiuni admise

- locuințe individuale, în regim de construire discontinuu;
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, copertine pentru mașini, magazine, spații tehnice);
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit.

În cazul în care parcelele cu nr. cad. 112105 și nr. cad. 112106 se vor alipi, pe parcela rezultată se va putea construi o locuință individuală izolată, iar accesul se va realiza din str. Traian Vuia.

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor direct învecinate:

- la parterul locuințelor se pot amplasa funcțiuni complementare locuirii (ex. salon înfrumusețare, sediu firmă, birou, cabinet medicină dentară, cabinet medical, farmacie)

În sensul prezentului regulament, acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă, în cazul persoanelor fizice, un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar în cazul persoanelor juridice, acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

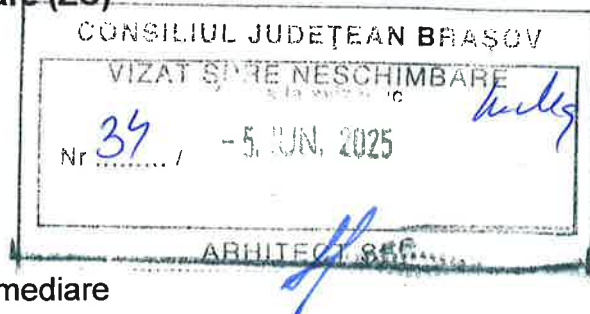
Funcțiuni interzise

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- 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 apelor meteorice;
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- ferme zootehnice;
- locuințe colective

• **Zonă de circulație propusă spre modernizare (ZC)**

Funcțiuni admise

- instalații de iluminat nocturn
- rețele edilitare
- mobilier urban
- trotuare, alei
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii



Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru spațiile publice
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

2. Dispoziții finale și concluzii

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

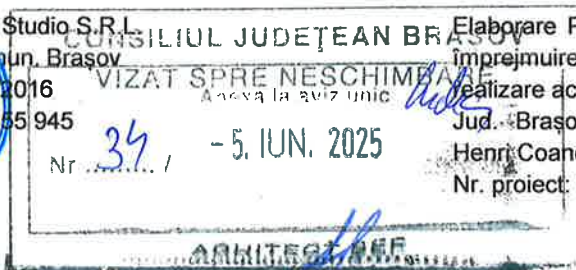
Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Hărman, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiunilor existente în zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.





PLAN DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 15/05.06.2024

Iniţiator	Bodriug Rodica şi alţii
Denumirea lucrării	Elaborare P.U.Z. – Construire locuinţe unifamiliale, împrejmuire terenuri, anexe gospodăreşti, realizare accese
Localizare	Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, str. Henri Coandă şi str. Traian Vuia, f.n.
Proiect număr	2-30-33

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investiţiilor:

1. Dezmembrarea suprafeţelor de teren necesare modernizării drumurilor
2. Trecerea în domeniul public a suprafeţelor de teren necesare modernizării drumurilor
3. Realizarea reţelelor edilitare
4. Realizarea drumurilor de acces
5. Realizarea construcţiilor

Cheltuielile privind extinderea reţelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentaţii, iar construcţiile propuse se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor parcelelor de la momentul respectiv.

Reglementarea juridică a terenurilor în vederea modernizării şi realizării căilor de circulaţie va fi suportată de proprietarii terenurilor reglementate.

Cheltuielile pentru realizarea şi modernizarea drumurilor de interes public ce vor deveni proprietate U.A.T. Hărman, vor fi suportate de către autoritatea publică locală pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local, conform procedurilor legale.

Autorizaţia de construire pentru locuinţe se eliberează după sau concomitent, dacă este cazul, cu obţinerea autorizaţiilor de construire pentru extinderea reţelelor de utilităţi în zona.

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

