



DCI

[CUI 15978387](mailto:daviconin@yahoo.com)
J08/2410/2003
Tel. 0723285169
0772033497
daviconin@yahoo.com



DCI



S. C. DAVICONIN S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ MICĂ INDUSTRIE, PRESTĂRI SERVICII ȘI DEPOZITARE
COMUNA HĂRMAN, STR. M.VITEAZU NR. 326C ȘI 326D

STUDIU DE OPORTUNITATE

Beneficiari: Guțu Bogdan si Guțu Laura Elena
S.C. BOGAXA S.R.L.
Proiectant general: S.C. DAVICONIN S.R.L.
Proiectant urbanism: BIA Bereczky Dorottya

Octombrie 2025

MEMORIU JUSTIFICATIV

La comanda beneficiarilor **Guțu Bogdan și Guțu Laura Elena**, respectiv societatea comercială **BOGAXA S.R.L., CUI 16549774**, cu domiciliul în municipiul Săcele, jud. Brașov, str. Valea Largă nr. 19, și pe baza certificatului de urbanism nr. 379 din 15 iulie 2025 eliberat de Primăria Hărman, s-a întocmit prezenta documentația tehnică **pentru obținerea avizului de oportunitate pentru Planul Urbanistic Zonal "Zonă mică industrie, prestări servicii și depozitare"** în comuna Hărman, str. Mihai Viteazu nr. 326C și nr. 326D.

Prezenta documentație se elaborează **în conformitate cu art. 32 alin. (1) și (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, având ca scop obținerea **avizului de oportunitate** emis de **Arhitectul-Şef al UAT Hărman**.

Avizul de oportunitate reprezintă **etapa preliminară de analiză a conformității intenției de dezvoltare** cu direcțiile strategice de dezvoltare teritorială stabilite prin PUG-ul localității, evaluând oportunitatea modificării reglementărilor urbanistice.

În baza acestui aviz, documentația PUZ va putea trece în etapa de **elaborare a propunerilor detaliate și obținere a avizelor sectoriale** conform listei stabilite prin certificatul de urbanism nr. 379/15.07.2025.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Conform extraselor C.F. pentru terenurile cu nr. CF 112839 Hărman (proprietari Guțu Bogdan căsătorit cu Guțu Laura Elena), respectiv str. M. Viteazu nr. 326C și nr. CF 112838 (proprietar SC BOGAXA SRL), respectiv str. M. Viteazu nr. 326D, precum și a planului de situație anexat, cele două terenuri au suprafață totală de 5000 mp.

Terenurile ce formează amplasamentul studiat sunt amplasate în intravilanul localității Hărman, sunt libere de construcții, situate în zona de Nord a UAT Hărman, jud. Brașov.

Întrucât cele două terenuri, fac obiectul aceleiași investiții, în cadrul Planului Urbanistic Zonal le vom trata ca pe un singur amplasament/zonă studiată pentru investiția în mică industrie, servicii și depozitare.

Zona studiată are ca vecinătăți:

- la nord – teren arabil nr. CF 102711 (66,86 m)
- la sud – teren arabil nr. CF 112727 (75,30 m)
- la est – canal nr. CF 7100/5/4 (65,40 m)
- la vest – str. Mihai Viteazu - nr. cad. 112011 (91,13 m)

În partea Sudică a amplasamentului studiat, în vecinătatea terenului identificat cu CF 112727, la o distanță de cca 50 m, s-a identificat o zonă industrială și de servicii, având edificate pe aceasta construcții cu caracter și destinație agroindustrială, astfel propunerea de reglementarea din punct de vedere urbanistic ale celor 2 terenuri ce alcătuiesc amplasamentul supus PUZ-ului să încadreze terenul într-o zonă cu funcțiuni similare, determinând astfel și oportunitatea de întocmire a acestuia.

Zona studiată nu se află în zonă de protecție naturală, nici în zona de protecție a vreunui monument arheologic, arhitectural sau urbanistic.

Accesul la ambele terenuri se face direct din DJ112, drum județean cu îmbrăcăminte rutieră suplă de timp mixturi asfaltice.

S. C. DAVICONIN S.R.L.

Amplasamentul studiat are o formă aproximativ trapezoidală, cu baza mai lungă spre vest, respectiv DJ112 (91,13 m). Pe baza ridicării topografice realizate s-a determinat ca terenul este relativ plat, cu o diferență de sub 1,00 m între cota de nivel superioară și cea inferioară.

În prezent destinația terenurilor este de teren arabil conform extraselor de carte funciara.

La data întocmirii prezentei documentații, amplasamentul studiat nu dispune de racorduri la rețelele edilitare din zona: apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, rețele telecomunicații.

În vederea asigurării condițiilor legale de funcționare a investiției propuse, se impune racordarea amplasamentului la rețelele edilitare din zona.

Principalul obiectiv al prezentului Plan Urbanistic Zonal este reglementarea suprafeței totale de 5000 mp astfel încât să permită amplasarea și funcționarea corectă a investiției de mică industrie, servicii și depozitare (asamblare containere metalice)

În prezent, terenurile nu dispun de utilități edilitare, însă acestea se regăsesc în proximitate, în intravilanul localității. Amplasamentul se află în afara zonelor de protecție naturală, arheologică sau de patrimoniu, conform verificării efectuate în baza **Listei monumentelor istorice (LMI 2015)** și **Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996**, art. 5 alin. (1).

Din analiza încadrării în PUG Hărman, terenul studiat este identificat în zonă destinată activităților economice, ceea ce justifică **oportunitatea promovării PUZ-ului** pentru stabilirea reglementărilor urbanistice specifice funcțiunilor propuse.

SITUATIE PROPUȘĂ

Vecinătatea unor terenuri cu folosință de mică industrie, servicii și depozitare face ca zona studiată să fie ideală pentru stabilirea unei investiții de același profil.

Întrucât PUG Hărman nu prevede reglementarea zonei studiate, se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în acest scop.

Terenul aproximativ plat simplifică găsirea unor soluții structurale, iar deschiderea generoasă la DJ112 permite rezolvarea problemelor de acces pentru autovehicule mari și autoutilitare.

Zonificare funcțională (reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici)

Se propune stabilirea unui UTR cu denumirea **Zonă de mică industrie, servicii și depozitare**.

Întrucât proximitatea zonei studiate este dominată de construcții de tip industrial, se propune păstrarea acestei caracteristici, respectiv hale cu regim de înălțime parter, industriale, eventual cu supanțe interioare pentru zona de birouri, cu materiale de construcție potrivite (structuri din beton armat sau metalice), cu finisaje specifice unor construcții industriale (pereți și acoperișuri din panouri metalice tip sandviș).

Amplasarea imobilelor se va face ținând cont de topografia terenului, asigurarea acceselor și parcajelor, necesitățile tehnologice și respectând distanțele de siguranță și intimitate față de vecinătăți.

În etapa de avizare a oportunității, se vor analiza următoarele aspecte esențiale:

- compatibilitatea noii funcțiuni cu zonele adiacente, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Hărman;
- necesitatea asigurării unei benzi de protecție vegetală între activitatea industrială și zonele cu alte funcțiuni;
- respectarea prevederilor **HG nr. 1076/2004 privind evaluarea impactului asupra mediului**, pentru a stabili dacă este necesară o evaluare de mediu ulterioară.

Rezultatul acestei analize va fi consemnat în **avizul de oportunitate**, care va constitui baza legală pentru trecerea la faza de PUZ detaliat.

Suprafața studiată se propune, în stadiul actual, a fi reglementată după cum urmează:

Ocuparea terenului	Suprafața	%
Construcții de tip industrial	1800 mp	36
Teren acoperit (betonat, asfaltat, pavat)	2450 mp	49
Spații plantate	750 mp	15
TOTAL	5000 mp	100

Propunerea este deschisă modificărilor în urma obținerii avizelor cerute prin Certificatul de urbanism.

Indici urbanistici maximi propuși

POT max = 50%

CUT max = 1

Regim de înălțime maxim: P industrial, P+2 clădiri de birouri

Hmax = 11,00 m

Procent spații plantate = minim 15%

Retrageri minim obligatorii

Se propune retragerea clădirilor cu cel puțin 6,00 m de la limita către stradă și limita posterioară, către canal.

Față de limitele laterale, se propune o retragere de 8,00 m față de limita laterală din sud, și una de 3,00 m dar nu mai puțin de H/2 a clădirii.

Accese și parcaje

Se propune asigurarea intrării și ieșirii autovehiculelor de tip TIR sau autoutilitare în și din zona studiată prin amenajarea zonei de acces conform cerințelor Consiliului Județean direcția DJDP Brașov ce administrează drumul ce asigură acces la investiția propusă.

Parcarea autovehiculelor de orice tip se va face în incinta zonei studiate, în spații special prevăzute în acest sens. Se va asigura parcare a cel puțin 2 autovehicule de tonaj mare (tip TIR) și 10 autoturisme pentru angajați și vizitatori.

Echiparea edilitară propusă

Prin PUZ se propune introducerea pe teren a alimentării cu apă potabilă și canalizării prin branșarea la rețeaua urbană a comunei Hărman. De asemenea, se propune racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în proximitate, printr-un branșament corespunzător

S. C. DAVICONIN S.R.L.

necesităților tehnologice. Cheltuielile aferente branșării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, branșarea la rețeaua electrică și racordarea la rețeaua de canalizare, vor fi asigurate de investitor.

Nu se propune introducerea alimentării cu gaze naturale, încălzirea spațiilor făcându-se strict pentru birouri, în sezonul rece, prin intermediul unor sisteme pe bază de energie electrică.

Protecția mediului

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate geomorfologică (nu sunt prezente fenomene geodinamice active sau potențiale).

Pe tot perimetrul studiat se va avea în vedere protejarea covorului vegetal endemic și plantarea unei vegetații înalte sau medii cu rol estetic și ecologic pe toate suprafețele care nu se propun a fi acoperite prin betonare sau asfaltare.

Apele reziduale se vor colecta în rețeaua publică a comunei Hărman, după pre-epurarea celor de tip industrial care conțin substanțe uleioase sau chimice corozive față de fauna și flora zonei.

Deșeurile de tip industrial și cele menajere vor fi colectate separat, depozitate pe platforme amenajate corespunzător, urmând a fi transportate și depozitate de firma de salubritate locală.

Spațiile neacoperite se vor planta cu parter vegetal și vegetație înaltă și medie, atât pentru asigurarea unui aspect estetic atrăgător pentru investiție, cât și pentru crearea unui microclimat mai prietenos pentru personal.

Activitatea propusă nu va genera poluanți de natură să pericliteze sănătatea populației sau a elementelor de mediu.

Obiective de utilitate publică

Investiția nu reprezintă un obiectiv de utilitate publică, este o investiție din fonduri private pe un teren proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

În cazul în care se vor impune prin avizul și/sau autorizația de amplasare în zona drumurilor județene, condiții pentru asigurarea accesului autovehiculelor din strada DJ 112, investitorul va îndeplini toate condițiile necesare.

Concluzii

Prin propunerea elaborată s-a urmărit reglementarea unei zone de mică industrie, servicii și depozitare, în așa fel încât să fie respectate atât interesele investitorului cât și ale comunității și mediului înconjurător, respectând următoarele principii:

- **Dezvoltarea economică a comunei**, prin crearea unei activități economice care să dinamizeze mișcarea banilor și să ofere plusvaloare pentru produsele locale
- **Orientare către comunitate și flexibilitate**, prin crearea de locuri de muncă în localitate, într-un cadru plăcut, sigur și sănătos
- **Dezvoltarea economică a localității Hărman**, având pe lângă locurile de muncă create, și avantajul unei dezvoltări a zonei de mică industrie într-un cadru armonios, și integrat.
- **Investiția** va fi realizată din fonduri private fiind realizată integral din fondurile investitorului.

- **Accesul** către zona studiata, se face prin strada M. Viteazu, stradă asfaltată care, după ieșirea din satul Hărman, devine DJ 112. Se propune asigurarea intrării și ieșirii autovehiculelor de tip TIR sau autoutilitare în și din zona studiată prin amenajarea zonei de acces conform cerințelor DJDP Brașov.

Investiția se va executa fără a produce prejudicii de orice natură, atât vecinilor cât și traficului rutier și pietonal din zonă.

Conform prevederilor **Legii nr. 350/2001**, obținerea **avizului de oportunitate** reprezintă prima etapă a procesului de elaborare a PUZ-ului, asigurând analiza integrării investiției în strategia de dezvoltare urbană a comunei Hărman.

Prezentul studiu de oportunitate demonstrează conformitatea propunerii cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUG și justifică necesitatea elaborării documentației PUZ pentru reglementarea detaliată a zonei de mică industrie, servicii și depozitare.

În baza concluziilor prezentului memoriu, se propune **emiterea avizului de oportunitate favorabil**, urmând ca ulterior să fie elaborată documentația completă de PUZ, însoțită de avizele și acordurile legale.

Prezenta documentație a fost elaborată în conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991**, **Legii nr. 350/2001**, **HG nr. 525/1996**, **Ordinului MDRAP nr. 233/2016** și normativelor tehnice în vigoare privind elaborarea documentațiilor de urbanism, în scopul obținerii avizului de oportunitate pentru PUZ „Zonă mică industrie, prestări servicii și depozitare”, comuna Hărman, jud. Brașov.

DEJ, 2025

INTOCMIT: arh. DOROTTYA BERECKZY

