

S.C. SANNIS CONCEPT DESIGN S.R.L.

J08 / 739 / 2007

Str. Avram Iancu, nr. 48A, sc.B, et.1, ap.18, Brasov
tel: 0368.002.231; mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE P SI P+E INDIVIDUALE,
EXTINDERE UTILITATI, AMENAJARE DRUM DE ACCES
AMPLASAMENT: STR. AVRAM IANCU (DJ 112A), NR. FN,
COMUNA HARMAN, JUD. BRASOV,**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.G.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. Stau:

- Documentatia de Urbanism nr. 36060/2000 – faza P.U.G., cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 81 din 18.12.2018;
- Avizul de oportunitate eliberat de Primaria Comunei Harman;
- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;
- Studiu geotehnic pentru zona studiata;
- Studiu de solutii de alimentare cu energie electrica;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism si prevederile acestora.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza elaborarii planurilor urbanistice, explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

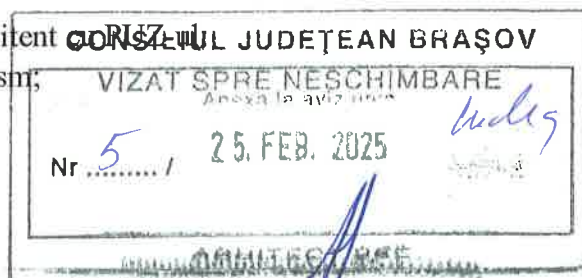
R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit proiectul in faza P.U.Z:

- Legea 350/2001 actualizata;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000.
- Certificatele de Urbanism nr. 91 din 10.03.2022, prelungit;
- Extras CF nr. 112778 Harman, C.F. nr. 112779 Harman, C.F. nr. 112780 Harman;
- Documentatia de Urbanism nr. 36060/2000 – faza P.U.G., cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 81 din 18.12.2018;
- PUZ Zona de locuinte str. Avram Iancu – Aviz Consiliul Judetean Brasov nr. 37/19.07.2005;
- PUD Ansamblu de locuinte - Aviz Consiliul Judetean Brasov nr. 23/19.05.2004;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Studii de fundamentare întocmite concomitent cu proiectul de urbanism;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism;
- Avizul de oportunitate;



3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

3.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

3.3. Se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic.

3.4. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Comunei Harman.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

a. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cai de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

b. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

c. Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie existenta unei linii de curent electric, pe latura vestica a amplasamentului - LEA 20kV Harman – in zona jonctiunii LEA/LES – SS121. Pentru LEA 20 kV zona de protectie si siguranta este 24 m (12 m stanga, 12 m dreapta fata de axul LEA) pe toata lungimea traseului.

Este interzisa executarea de constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor fara avizul de amplasament al operatorului de distributie;

Precizări:

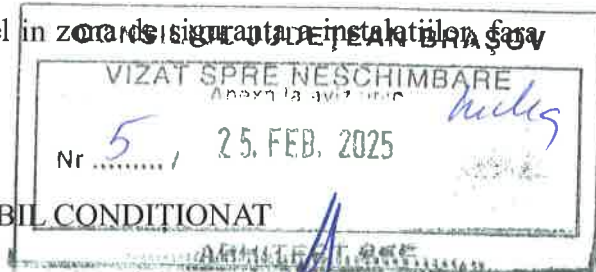
S-a obtinut AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDITIONAT

Nr. 7010220924512 / 21.05.2024, in baza:

Studiul de coexistenta nr. 288/2024

Avizul CTE nr. 70/13/154 din 29.03.2024 (anexa la avizul de amplasament) - Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu plansa nr.2 vizata spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR MT JT.

Contractul angajament nr. 7010220924512/ TS 6044 /23.04.2024



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

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

Pentru protectia instalatiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

a) sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie;

b) sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie, fara acordul operatorului de distributie;

c) sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor, fara acordul operatorului de distributie;

d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in orice alt mod asupra acestora;

e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;

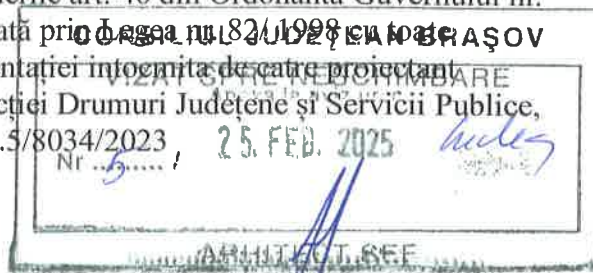
f) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie.

d. Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie existenta drumului judetean adiacent amplasamentului pe latura dinspre est, Strada Avram Iancu – drumul judetean DJ 112A, sectorul de drum intravilan localitatii. Zona de siguranta a drumului judetean in traversarea localitatilor rurale este la 1,5m de la marginea exterioara a santului/rigolei, conform Ordonantei nr. 43 din 1997, Anexa 1, par. a.- zona de interdictie de construire.

De asemenea este respectata prevederea privind zona pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale (distanța dintre axa drumului si constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minim 12m pentru drumurile judetene) conform Ordonantei nr. 43 din 1997, Articolul 19, par. 4.

Precizari:

S-a obtinut ACORD PREALABIL NR. 43 din 12.04.2023 pentru executarea de lucrari in zona drumurilor publice, emis in conformitate cu prevederile art. 46 din Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificată și aprobată prin Legea nr. 82/1998 privind modificările și completările ulterioare și pe baza documentației întocmită de către proiectant specialist in lucrari de drumuri, acord emis de catre Directiei Drumuri Județene și Servicii Publice, Unitate Emitere Avize și Acorduri Drumuri Județene, Ad.5/8034/2023, 25.FEB. 2025



Art. 2. Asigurarea echiparii edilitare

a. Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b. Pentru stabilirea conditiilor de achipare edilitara a ansabllului s-au obtinut avize de amplasament de la furnizorii de utilitati:

- Aviz nr. 884/25.04.2024 emis de catra Compania Apa Brasov – Serviciul tehnic, Productie, Investitii;
- Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. 7010220924512 / 21.05.2024, emis de catre Distribuție Energie Electrică Romania Sucursala Brasov;
- Aaviz de amplasament Nr. 490341 319840154/data 18.04.2024, emis de Distrigaz Sud – Retele, Directia Flux Gaz și Operational, Departament Mentenanță Specializată,

c. In conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. 8 din 27.01.2023, documentatia de urbanism ce va fi propusa spre aprobare Consiliului Local va fi insotit de

DECLARATIE PE PROPRIE RASPUNDERE LA NOTARIAT PRIN CARE BENEFICIARUL ASI ASUMA COSTURILE TUTUROR UTILITATILOR SI NU VA AVEA PRETENTII CONSTAND IN DESPAGUBIRI DE LA AUTORITATEA LOCALA.

Art. 3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

b. Nu există incompatibilități între cerintele temei, propunerile si functiunile zonei studiate si functiunile zonelor învecinate.

Prin documentatia P.U.Z. se propune schimbarea functiunii terenului studiat in suprafata de 3.763mp din „**A – zona pentru unitati agricole**” in zona „**L – zona de locuinte si functiuni complementare**”, in completarea zonelor invecinate de locuinte si functiuni complementare, adiacente amplasamentului pe latura dinspre nord si vest si adiacente strazilor Avram Iancu si Nicolae Iorgu.

Terenul reglementat prin PUZ este delimitat:

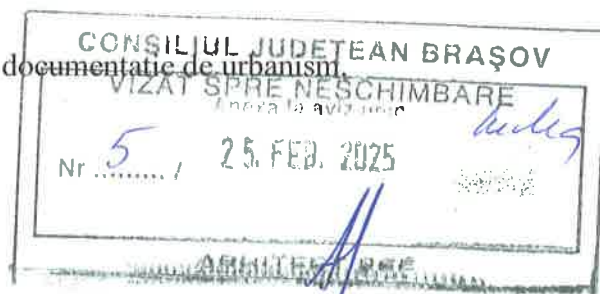
- la N si V – zona functionala L- zona de locuinte, conform PUG;
- la E – str. Avram Iancu (DJ 112A) si PUZ- Zona de locuinte – aviz Cons. Jud. Brasov nr. 37/19.07.2005;
- la S - str. Nicolae Iorga si PUD - Ansamblu de locuinte – aviz Cons. Jud. Brasov nr. 23/19.05.2004;

Art. 4. Procentul de ocupare a terenului

a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu

depaseasca limitele superioare stabilite prin prezenta documentatie de urbanism.

$$\text{P.O.T.} = \text{S construita} / \text{S teren} \times 100$$
$$\text{POT}_{\text{maxim}} = 30\%$$



Art. 5. Lucrari de utilitate publica

- a. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- b. In sensul prezentului regulament sunt de utilitate publica: caile de comunicatii – strazile adiacente si culoarul tehnic de siguranta si protectie LEA 20 kV.
- c. S-a luat in calcul modernizarea strazilor adiacente Avram Iancu si Nicolae Iorga si a intersectiei dinre acestea. O suprafata de teren de 386,75mp din proprietate particulară a persoanelor fizice va trece in domeniul public pentru modernizarea strazii Nicolae Iorga si a intersectiei dintre str. Avram Iancu si str. Nicolae Iorga.
- d. Este interzisa executarea de constructii de orice fel in zona culoarului tehnic de siguranta si protectie LEA 20 kV fara avizul de amplasament al operatorului de distributie.
- e. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de specialitate, aprobate conform legii.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

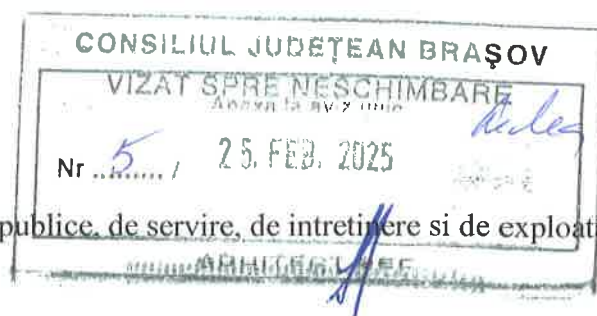
1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea fata de punctele cardinale

- a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- b. Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:
 - asigurarea insoririi;
 - asigurarea iluminatului natural
 - asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant
- c) Pentru locuinte se recomanda o astfel de orientare incat sa asigure insorirea pentru spatiile de locuit. Pentru spatiile de depozitare, bucatarii, spatii de preparare, etc., se recomanda orientarea spre nord.
- d. Pentru toate categoriile de constructii comerciale si servicii se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si birouri.

Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

- a. In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei



publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;
- conducte de alimentare cu utilitati.

b. In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege, ampriza, fasii de siguranta si fasii de protectie.

c. Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform HG 43/1997 si a regimului de aliniere propus.

d. Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare si exploatare (sisteme de transport utilitati si instalatii) se vor autoriza cu avizul Administratiei de Drumuri.

e. In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii utilizatorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatilor, lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de catre acestea a drumurilor publice, se executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice.

Art. 3. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

a. Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public. Aliniamentul este evidentiat in planul de reglementari urbanistice si in profilele stradale propus 1-1 si 2-2. Propunerile de modernizarea a circulatiei tin cont de prevederile Ordonantei nr. 43 din 1997 privind regimul drumurilor.

b. Aliniamentul propus:

- spre strada Avram Iancu, aliniamentul se mentine pe limita de proprietate existenta: 8m din axul strazii;
- spre strada Nicolae Iorga, aliniamentul se muta pe noua limita de proprietate dupa cedarea suprafetei de teren necesara modernizarii drumului: 5,50m din axul strazii;
- in zona intersectiei strazilor Avram Iancu si Nicolae Iorga ce vor fi racordate cu o raza de 15,0m la bordura, aliniamentul va fi pe traseul arcului de racordare al aliniamentelor la cele doua strazi cu o raza de 12m.

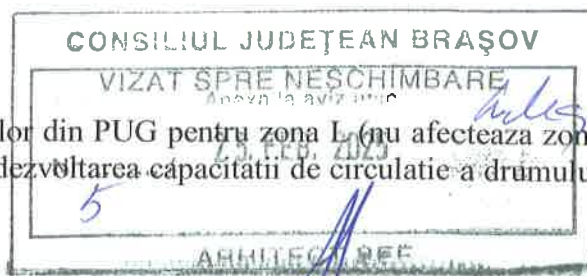
c. Profil stradal tip 1-1

Strada Avram Iancu – drumul judetean DJ 112A, sectorul de drum intravilan localitatii are asigurat profilul stradal conform Ordonantei 43 din 1997, privind regimul drumurilor, actualizata, de 7,00m carosabil cu imbracaminte asfaltica (2 benzi de cate 3,50m), acostamente, rigole si trotuare de 1,50m latime. Este respectata zona de siguranta a drumului judetean de 1,5m de la marginea exterioara a santului/rigolei, conform Ordonantei nr. 43 din 1997, Anexa 1, par. a).

De asemenea este respectata prevederea privind zona pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale (distanța dintre axa drumului si constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minim 12m pentru drumurile judetene) conform Ordonantei nr. 43 din 1997, Articolul 19, par. 4).

Se mentine aliniamentul existent la strada Avram Iancu, neafectand elementele constructive ale drumului (ampriza drumului), conform ACORD PREALABIL NR. 43 din 12.04.2023 pentru executarea de lucrari in zona drumurilor publice emis de catre Directiei Drumuri Județene și Servicii Publice, Unitate Emitere Avize și Acorduri Drumuri Județene, Ad.5/8034/2023.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament la strada Avram Iancu (drumul judetean DJ



112A) va fi la minim 6,00m, conform reglementarilor din PUG pentru zona L (nu afectează zona de siguranță a drumului județean și nici zona pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumului județean în traversarea localității rurale).

d. Profil stradal tip 2-2

Strada Nicolae Iorga – strada comunala principală, nu are asigurat profilul stradal conform Ordonanței 43 din 1997, privind regimul drumurilor. Pentru asigurarea unui profil transversal conform Ordonanței 43 din 1997, s-a dezlipit o fasie de teren de 250 mp, adiacentă străzii Nicolae Iorga, teren ce va fi cedat domeniului public pentru modernizare drum.

Aliniamentul va fi mutat pe noua limită de proprietate, 5,5m din axul străzii.

Strada Nicolae Iorga va avea carosabilul de 6,0m (două benzi de câte 3m) cu îmbracaminte asfaltică, acostamente, rigole și trotuare de 1,50m lățime.

Este respectată prevederea privind zona pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale (distanță dintre axa drumului și construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 10m pentru drumurile comunale) conform Ordonanței nr. 43 din 1997, Articolul 19, par. 4).

Amplasarea construcțiilor față de aliniament va fi la minim 6,00m, conform reglementarilor din PUG pentru zona L (respectă zona pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor comunale).

e. Intersecția dintre DJ 112A și str. Nicolae Iorga Avram

Străzile Avram Iancu și Nicolae Iorga vor fi racordate cu o rază de 15,0m la bordura.

Aliniamentul în intersecție va fi pe traseul arcului cu rază de 12m de racordare între aliniamentele la cele două străzi.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament în intersecție va fi la minim 6,00m.

Art. 4. Amplasarea în interiorul parcelei

a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- normele de însorire și iluminat natural;
- condiții generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor speciale;
- asigurarea protecției contra zgomotelor și nocivităților;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

b. Edificabilul reprezintă limitele în care se pot înscrie viitoarele construcții cu condiția respectării POT admis. Edificabilul se constituie în interiorul suprafeței de teren delimitată de alinierea construcțiilor față de aliniament și retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

c. Distanțele de amplasare a construcțiilor față de limitele de proprietate vor ține cont de condițiile impuse de securitatea la incendiu, fără a crea pentru loturile vecine servituti prin distanțe de siguranță mai mari de $H/2$ față de CTA.

d. Retragerea față de vecinătăți este de minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3,00 m. Pe minim o latură, retragerea va fi de 4,0 m pentru a facilita accesul mijloacelor de intervenție.

e. Retragerea fata de partea posterioara a parcelei este de minim 4,00 m

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

AVIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 5 / 25. FEB. 2025

ARHITECT ȘEF

2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 1. Accesuri carosabile

a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

b. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesurile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

c. Vor fi amenajate 3 accesuri dinspre strada Avram Iancu si 2 accesuri dinspre str. Nicolae Iorga, pe teren apartinand domeniului public, cu latimea de minim 4m. Accesurile vor avea tubulaturi din beton inglobate in dreptul santurilor pentru a asigura scurgerea apelor pluviale.

d. Orice acces la drumurile publice se va face cu avizului si autorizatia de construire, eliberata de administratorul acestora.

Art. 2. Accesuri pietonale

a. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

b. In sensul prezentului articol, prin acces pietonal se intelege caile de acces pentru pietoni – trotuare de minim 1,5m latime, din drumurile publice.

c. Accesurile pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara existente

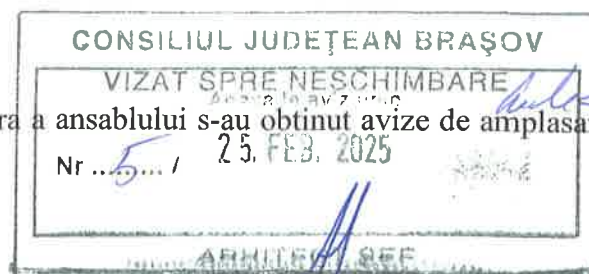
a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si de electricitate existente.

b. Beneficiarul este obligat sa racordeze constructiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la retelele centralizate publice de alimentare cu apa si canalizare si de alimentare cu energie electrica.

c. Beneficiarul se obliga sa extinda retelele existente, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

d. Racordurile la retelele centralizate se vor face in conformitate cu avizele de amplasament emise da catre detinatorii de retele si cu autorizatiilor de construire emise in baza documentatiilor intocmite de catre specialisti atestati conform legislatiei in vigoare.

e. Pentru stabilirea conditiilor de echipare edilitara a ansablului s-au obtinut avize de amplasament de la furnizorii de utilitati la faza PUZ:



Art. 2. Realizarea de rețele edilitare

a. Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora, lucrarile de racordare si de bransare la rețelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar in conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. 8 din 27.01.2023: documentatia de urbanism ce va fi propusa spre aprobare Consiliului Local va fi insotit de

DECLARATIE PE PROPRIE RASPUNDERE LA NOTARIAT PRIN CARE BENEFICIARUL ASI ASUMA COSTURILE TUTUROR UTILITATILOR SI NU VA AVEA PRETENTII CONSTAND IN DESPAGUBIRI DE LA AUTORITATEA LOCALA.

b. In sensul prezentului articol, realizarea de rețele edilitare consta in:

- Cheltuieli pentru realizarea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate si a autorizatiei de construire: fonduri private
- Cheltuieli pentru realizarea rețelei de alimentare cu gaz în baza unui proiect de specialitate si a autorizatiei de construire, conform soluție stabilită de administratorul de rețele: fonduri private;
- Cheltuieli pentru echiparea zonei cu energie electrica: fonduri private

• Avizul CTE nr. 70/13/154 din 29.03.2024

• Planurile din studiul de coexistenta

• Documentatia de echipare edilitara intocmita de SC ONIK SISTEM SRL

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu plansa nr.2 vizata spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR MT JT.

- Atat racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.

-Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC), conform planului vizat.

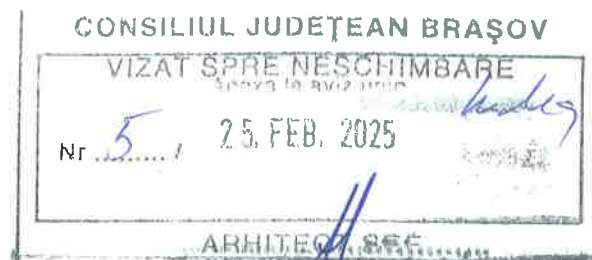
Art. 3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

a. Rețelele de alimentare cu utilitati si drumurile publice aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

b. Dreptul de **proprietate publica** este dreptul real care apartine statului sau unitatilor administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile si imobile de interes national sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

c. Rețelele edilitare si rețelele de drumuri si strazi, fac parte din categoria utilitatilor aflate in serviciul public si apartin proprietatii publice. Bunurile apartinand proprietatii publice pot fi administrate de regii autonome.

d. Rețelele de utilitati, alaturi de drumuri aflate in serviciul public indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica a statului sau unitatilor administrativ-teritoriale.



4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 1. Parcelarea

a. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in mai multe loturi in vederea realizarii de noi constructii.

b. Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada minim 12,00m pentru constructii izolate;
- suprafata minima a parcelei de 500mp;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;
- posibilitatea echiparii cu utilitati.

c. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (b)

d. Terenul studiat se compune din trei parcele (operatiunea de dezmembrare s-a facut anterior intocmirii documentatiei PUZ) si anume :

- C.F. nr.112780 Harman, nr. cadastral 112780, in suprafata de 2606 mp;
 - C.F. nr. 112779 Harman, nr. cadastral 112779, in suprafata de 907 mp;
 - C.F. nr.112778 Harman, nr. cadastral 112778, in suprafata de 250 mp
- Cele trei parcele au suprafata insumata de 3.763 mp.

Au rezultat:

1. parcela de 909mp se mentine cu acces din strada Nicolae Iorga
2. parcela de 2606mp se va dezmembra in:
 - trei parcele cu acces din strada Avram Iancu
 - o parcela cu acces din strada Nicolae Iorga
 - o suprafata de teren ce va trece in domeniul public pentru creare intersectie
3. parcela de 250mp va trece in domeniul public pentru modernizare str. Nicolae Iorga

Art. 2. Inaltimea constructiilor

a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime admise in prezentul regulament.

b. Regim de inaltime maxim admis: S/D+P+E+M (60% din suprafata etaj). Se admite amenajare mansarda in pod cu conditia ca suprafata construita pentru mansarda sa fi maxim 60% din suprafata construita a etajului. Inaltimea maxima:

H maxim la coama = 10 m;

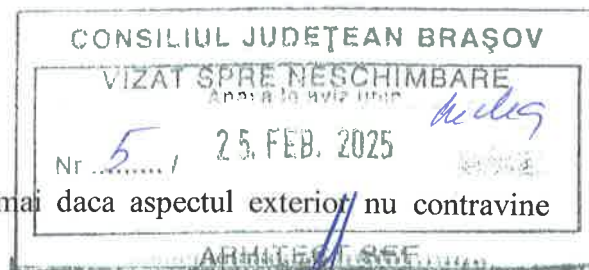
H. maxin la streasina = 7,50m.

Pentru constructii S/D+P: H maxim la coama = 7,00;

H. maxin la streasina = 4,00m.

c. In conditiile in care caracteristicile geotehnice ale terenului o permit, este admisa realizarea de subsoluri/demisoluri.

Art. 3. Aspectul exterior al constructiilor



a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

b. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii sunt interzise.

c. Aspectul exterior al clădirilor

- toate construcțiile se vor adapta caracterului general al zonei;
- pentru fațade se admit numai materiale durabile, cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj;
- nu se admit acoperisuri în terasă;
- învelitorile vor fi executate din materiale durabile tradiționale (tigla). Se vor evita învelitorile din tablă;
- ca plicromie: se vor utiliza culorile naturale ale materialelor de finisaj, iar pentru tencuieli și vopsitorii se vor folosi soluții pe cât posibil tradiționale;
- se recomandă ca pe lângă culorile naturale ale materialelor să se folosească nuanțe deschise predominând albul.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 1. Parcaje

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

b. Parcarea se va face pe platforme de parcare în interiorul fiecărei parcele la o distanță de minim 5,00m față de spațiile de locuit¹. Se asigură minim 2 locuri de parcare pentru fiecare parcelă.

c. Pentru alte funcțiuni suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și recomandărilor normativului P132/93.

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

Art. 2. Spații verzi și plantate

a. Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi, având și rol decorativ și de protecție.

b. Fără a fi clar definită ca zonă funcțională - „zonă verde”, terenul liber de construcții, amenajat ca zonă verde va fi de minim 25% din suprafața fiecărui lot și are ca finalitate asigurarea calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației. Terenul amenajat ca zonă verde va avea o configurație compactă.

¹ Conform OMS nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*.

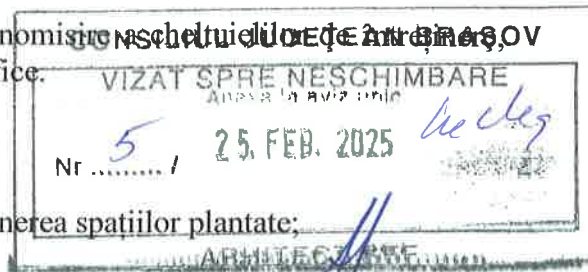
Administrarea zonei verzi prevazuta in prezenta documentatie, revine in intregime proprietarului sau administratorului terenului, cu respectarea prevederilor actelor normative in vigoare.

Zona verde amenajata cuprinde spatii verzi amenajate pe terenul proprietate privata cu rol de

- spatii plantate de aliniament, fiind adiacenta drumului, cuprinsa in zona nonedificabila dintre limita de proprietate si alinierea propusa;
- perdele plantate de protectie perimetrale;
- amenajari locale ambientale, spatii verzi pentru relaxare si agrement, cu rol estetic si de protectie, de ameliorare a climatului si a calitatii aerului;

Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor vor fi amenajate ca spatii verzi.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a schelului de teren, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.



c. Utilizari admise

- spatii inierbate, plantate;
- circulații pietonale, ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier urban pentru odihnă si recreere;
- construcții de dimensiuni mici: foisor, piscine demontabile;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite, sporturi practicate in circuit inchis de catre membrii familiei.

Art. 3. Imprejmuiri

a. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime de maxim 1,80 m, cu un soclu de maxim 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- Împrejmuirile dinspre vecini vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Sunt interzise imprejmuiri spre strada din tabla, prefabricate, azbociment, polycarbonat;

b. Imprejmuirile vor fi supuse autorizarii in aceleasi conditii cu cladirile

c. Portile de acces situate in aliniament vor avea deschiderea spre interiorul incintei.

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI SI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica:

Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect crearea unui cadru urbanistic pentru zona L – zona de locuinte si functiuni complementare. Se propune organizarea terenului pentru obtinerea a 5 loturi construibile cu suprafete de 564mp, 589mp, 615mp, 838mp si 907mp pentru o populatie estimata la 30 persoane. Pe cele 5 loturi se vor construi locuinte individuale izolate pe lot propriu. Suprafata unei parcele va fi de minim 500mp.



Zona studiata are urmatoarele caracteristici:

- Functiunea dominanta va fi functiunea de locuire;
- Pentru zona studiata se vor realiza coeficientii: POT max = 30 % si CUT max = 0,9;
- Regim maxim de inaltime: S/D+P+E+M (60% din suprafata etaj). Se admite amenajare mansarda in pod cu conditia ca suprafata construita pentru mansarda sa fi maxim 60% din suprafata construita a etajului;
- Inaltimea maxima: H maxim la coama = 10 m; H maxim la streasina = 7,50m;
- Regim de inaltime Parter: H maxim la coama = 7m; H maxim la streasina = 4m;
- Suprafata spatiilor verzi va fi de minim 25% din suprafata fiecarui lot, minim 20mp spatiu verde pe cap de locuitor;
- Regimul de aliniere evidentiat in profilele stradale propuse respecta prevederile Ordonantei 43 din 1997, art. 19, paragraf 4 – Zona pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axa drumului si constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minim 12m pentru drumurile judetene (in cazul de fata DJ 112A- stra Avram Iancu) si de minim 10m pentru drumurile comunale (in cazul de fata – str. Nicolae Iorga);
- Aliniamentul se mentine pe limita de proprietate spre spre strada Avram Iancu;
- Spre strada Nicolae Iorga, aliniamentul se muta pe noua limita de proprietate dupa cedarea suprafetei de teren necesara modernizarii drumului;
- in zona intersectiei strazilor Avram Iancu si Nicolae Iorga, aliniamentul se va adapta solutiei de racordare a celor doua strazi;
- Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect crearea unui cadru urbanistic pentru zona L – zona de locuinte si functiuni complementare.

Zonificare functionala

L – Zona pentru locuinte si functiuni complementare²

Funcțiuni admise:

Funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

In sensul prezentului regulament prin functiuni compatibile locuirii se intelege:

- locuinte cu partiu obisnuit, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- locuinte individuale izolate cu acces si lot propriu;
- Sunt acceptate functiuni complementare locuirii precum:
 - servicii sociale, servicii profesionale nepoluante;
 - sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
 - invartamant (cursuri, afterschool),
 - sanatate (cabinete medicale, farmacie),
 - alte servicii necesare zonei extinse;
 - comert cu amanuntul, magazine tip mini-market, comert alimentar si nealimentar amplasat la parterul locuintelor sau in constructii independente.
- anexe gospodaresti (garaj, foisor, magazine, sopron);
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- imprejuriri teren;

² prin conversia din A - Zona unitati agricole

- lucrari de instalatii si amenajari executate cu scopul ridicarii calitatii terenului;
- lucrari tehnice pentru modernizare drumuri, accese auto si pietonale, echipamente si dotari specifice.

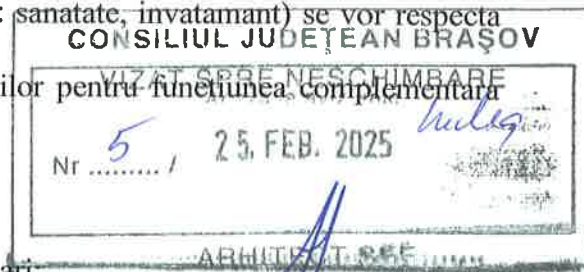
Funcțiuni permise cu conditionari:

Amplasarea la drumul principal face aceste loturi de teren pretabile unor funcțiuni complementare, condiția fiind cea de compatibilitate cu funcțiunea dominantă de locuire.

Pentru funcțiuni complementare se impune respectarea prevederilor din Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea *Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatieii*.

În cazul unor funcțiuni complementare specifice (ex.: sanatate, invatamant) se vor respecta normativele si legislatia specifica domeniului.

La autorizarea lucrarilor se va solicita acordul vecinilor pentru funcțiunea complementara locuirii.



Funcțiuni interzise:

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie ori prin deseurile produse;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizarea de santier, pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- depozitare pentru vanzarea unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectarea deseurilor;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto;
- surse de poluare chimica;
- lucrari de terasamente care pot afecta amenajarile din spatiile publice sau private adiacente;

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții, amenajări si activitati industriale sau agricole.

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

P.O.T. = S construita / S teren x 100

C.U.T. = S desfasurata / S teren

POTmaxim = 30%

CUT maxim = 0,9

Regimul de înălțime propus:

Maxim S/D+P+E+M (60% din suprafata etajului)

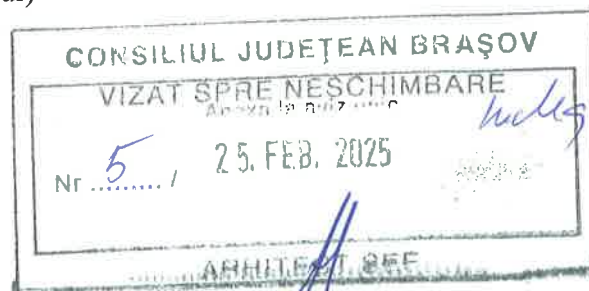
Hmax la coama = 10m;

H maxim la streasina = 7,5m

S/D+P

Hmax la coama = 7m;

H maxim la streasina = 4m.



BILANȚ TERITORIAL pentru suprafata studiata S = 3763 mp

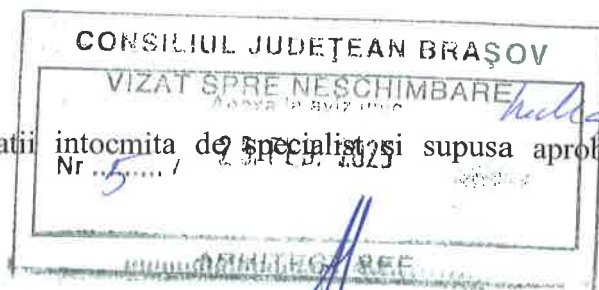
Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	A - Zona unitati agricole	3763	100	-	-
2	L – Zona pentru locuinte si functiuni complementare Parcela minima 500 mp Regim inaltime: - maxim: S/D+P+E+M (mansarda este maxim 60% din suprafata etajului) H maxim la coama = 10m H maxim la streasina = 7,5m - pentru: S/D+P H maxim la coama = 7m H maxim la streasina = 4m P.O.T. maxim = 30% C.U.T. maxim = 0,9 Zona verde amenajata: minim 25% din suprafata parcelei si minim 20mp pe cap de locuitor	-	-	3376,25	89,72
3	C – Circulatii (Suprafata de teren ce va trece in domeniul public pentru modernizare drum: 250mp+136,75mp)	-	-	386,75	10,28
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		3763	100	3763	100

V. DISPOZITII FINALE

Art. 1. Autorizarea directă

- Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face în baza proiectelor întocmite în faza DTAC extras din PT.
- Pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele decât cele prevăzute în P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora.
- Pentru funcțiuni complementare locuirii se va solocita acordul vecinilor pentru funcțiune.

d. Intersecția va face obiectul unei documentații serviciului de administrare drumuri.



Art. 2. Implementarea investițiilor propuse

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

În conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. 8 din 27.01.2023, documentația de urbanism ce va fi propusă spre aprobare Consiliului Local va fi însoțită de:

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE LA NOTARIAT PRIN CARE BENEFICIARUL ASI ASUMA COSTURILE TUTUROR UTILITĂȚILOR ȘI NU VA AVEA PREȚENTII CONSTAND ÎN DESPAGUBIRI DE LA AUTORITATEA LOCALĂ.

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari/proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de beneficiari/proprietari /investitori.

Prezenta documentație nu vizează terenuri din domeniul public, astfel investițiile sunt doar din fonduri private pentru obiective de utilitate particulară.

Categorii de costuri	Responsabil
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	
A1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de întocmire PUZ pentru zona analizată.	Fonduri private
A2. Studii de teren (topo, geo, etc.), Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, Expertize, Verificări de proiect, obținerea avizelor și acordurilor, consultanță și asistență tehnică și Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare pentru investiții private.	Fonduri private
B. Cheltuieli pentru amenajarea terenului:	
B1. Amenajarea terenului; Amenajare accese spre incintă; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; Drenarea terenului (dacă este necesar); Proiectul pentru autorizarea execuției pentru fiecare subtraversare drumuri, refacerea sistemului rutier; (În cazul în care prin construire, modernizare, reparare, exploatare a drumurilor publice sau prin lucrările privind siguranța circulației se impune demolarea, mutarea sau modificarea lucrărilor prevăzute în Acordul prealabil, beneficiarul trebuie să execute aceste lucrări în condițiile prevăzute de lege pe cheltuiala proprie, fără nici o despăgubire și în termenul stabilit de organul care administrează drumul public - Consiliul Județean Brașov). Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții private.	Fonduri private

VIZAT ȘI NE SCHIMBARE
 Nr. 5 / 25. FEB. 2025

B2. Modernizarea strazilor si lucrarile de realizare a intersectiei dintre cele doua strazi	Fonduri publice.
C. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	
C1. Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate, Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele; Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele pentru investiții private.	Fonduri private
D. Cheltuieli pentru investiția de bază:	
D1. Construcții și instalații, Utilaje, Dotări și organizare de șantier pentru investiții realizate pe domeniul privat.	Fonduri private

Etapizarea lucrarilor de implementare a investitiei dupa aprobare PUZ:

- lucrari cadastrale de dezlipire a suprafetelor de teren necesare modernizarii arterelor de circulatii adiacente si a intersectiei dintre cele doua strazi;
- lucrari cadastrale de lotizare;
- lucrari de extindere a retelelor edilitare din zona pana la amplasamentul in studiu pe baza unor documentatii tehnice avizate conform legislatiei in vigoare;
- lucrari de executie a bransamentelor la retelele publice din zona pe baza unor documentatii tehnice avizate conform legislatiei in vigoare;
- lucrari de racordare a circulatiilor interioare la circulatiile majore din zona;
- lucrari de proiectare, avizare si executie a obiectivelor de investitii propuse.

Art. 3. Litigii

a. Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.



Intocmit,
Arh. Radu-Mihai Sansebes

Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș



