

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE INDIVIDUALE, EXTINDERE UTILITĂȚI, AMENAJARE
DRUM DE ACCES”

Jud. Brașov, Comuna Hărman, sat Hărman, Str. Aleea 14, Nr.
Cad. 112110, 112470, 112471, 112478, 112479, 112484,
112485

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLANUL URBANISTIC ZONAL
„ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE, EXTINDERE UTILITĂȚI, AMENAJARE DRUM DE ACCES”

Amplasament: Jud. Brașov, Comuna Hărman, sat Hărman, Str. Aleea 14, Nr. Cad. 112110,
112470, 112471, 112478, 112479, 112484, 112485

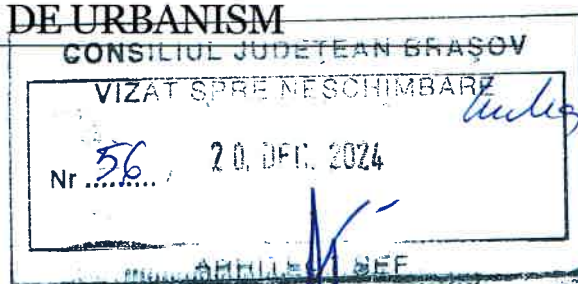
Suprafata teren: 4.896 mp

Beneficiar: Negroni Daniela

Proiectant de specialitate: SC Specific Urban SRL

Proiect Nr. : 803/2022

Data: octombrie 2024



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona L - Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată, individuale, izolate;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, anexe gospodărești, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
- anexe gospodărești



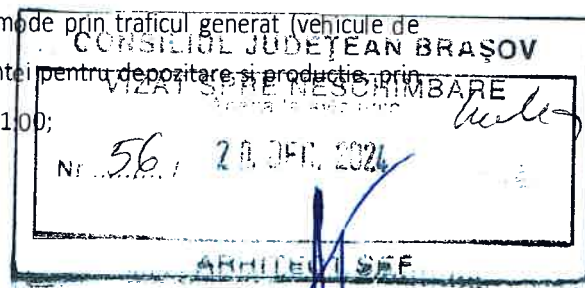
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni complementare locuirii: spații comerciale și de prestări servicii de mici dimensiuni, cabinete medicale de mici dimensiuni, afterschool:
 - suprafața acestora va respecta suprafața construită maximă conform tabelului planșelor de reglementări urbane U04.1/U04.2;
 - să nu genereze transporturi grele;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - să asigure parcare a minim 4 autoturisme;
 - să nu polueze fonic sau vizual;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 21:00;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe înșiruite sau cuplate;
- Construcții, dotări, instalații, anexe cu funcțiune industrială, agricolă sau agroindustrială, care nu au elemente comune cu zona de locuit și care pot contribui la afectarea mediului urban ambiant prin degajare de noxe;
- Piste karting, motocros, standuri de tir cu arma și în general orice activitate producătoare de zgomot;
- Deschideri de cariere, gropi de împrumut, etc. care pot duce la degradarea solului și peisajului;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Depozite sau antrepozite comerciale;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele care se încadrează la mobilier urban;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale **care depășesc suprafețele** construite maximă conform tabelului planșelor de reglementări urbane U04.1/U04.2, generează un trafic mare de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 21:00 și produc poluare;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 21:00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere și spalatorie auto;
- Spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- Suprafețele parcelor destinate locuirii individuale și dotărilor complementare vor fi cuprinse între 395 mp și 590,9 mp. Suprafața minimă a parcelor cu accesul din strada de incintă nou propuă va fi de 570 mp, iar suprafața minimă pentru parcelele cu acces din Strada Aleea 14 va fi de 395 mp.
- Parcelele vor avea forme regulate, cu deschideri la stradă cuprinse între 13,87 m și 14,17 m, iar adâncimea lor cuprinsă între 28,4 m și 41,7 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Regimul de aliniere propus este de 11,5 m față de axul Străzii Aleea 14 identificată cu nr. Cad. 109257 pentru terenurile numerotate de la 1 la 3.
- Regimul de aliniere față de axul străzii de incintă este de 10,51 m pentru parcelele numerotate de la 4 la 8, respectiv 7,65 m pentru parcela numerotată cu nr 1.
- Regimul de aliniere propus față de noile aliniamente se face la o retragere obligatorie de 5 m cu excepția primului lot care se reglementează la 2 m față de aliniamentul format cu drumului de incintă propus și 5 m față de aliniamentul format cu Strada Aleea 14.

**Aliniamentul propus în interiorul limitei P.U.Z față de Aleea 14 va fi preluat implicit de viitoarele documentații care se vor realiza pe strada Aleea 14 astfel încât, construcțiile viitoare să se înscrie armonios în țesutul urban.*

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

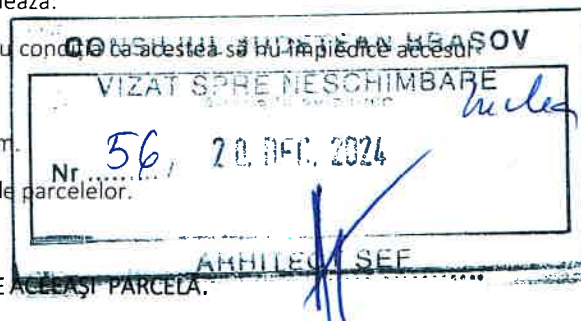
- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 4 m față de o limită laterală și nu mai puțin 2 m față de cealaltă limită laterală, astfel încât distanța rezultată între clădirile amplasate pe parcelele propuse să nu fie mai mică de 6 m.

În cazul în care distanța dintre clădiri nu respectă $h/2$ din înălțimea celei mai înalte clădiri este necesară elaborarea unui studiu de însorire prin care să se demonstreze respectarea reglementărilor impuse prin OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, cap I, art. 3 din Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, „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”.

- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor la o distanță de minim 15 m în cazul parcelelor numerotate de la 4 la 8 și nu mai puțin de 8 m pentru parcelele numerotate de la 1 la 3;
- Se permit retrageri laterale și posterioare mai mici decât cele mai sus menționate pentru anexele gospodărești care vor avea o înălțime la cornișă de max 2,5 m după cum urmează:

- o Retrageri față de limitele laterale: $h/2$, adică 1,25 m cu condiția ca acestea să nu împiedice accesul autospecialelor pe parcelă.
- o Retrageri față de limitele posterioare: $h/2$, adică 1,25 m.

- Anexele gospodărești se vor amplasa spre limitele posterioare ale parcelelor.



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI PARCELĂ.

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Imobilele care fac obiectul investiției PUZ au acces direct din Strada Aleea 14 care realizează conectivitatea către centrul comunei Hărman și cu alte artere importante precum: DJ 108 și E574 care duc către comunele învecinate și spre Brașov.

Strada Aleea 14 prezintă două secvențe diferite: prima secvență are un gabarit variabil cuprins între 9,50 și 10,91 m și a doua secvență are un gabarit variabil cuprins între 20 și 32 m. Profilul actual al străzii este compus dintr-o parte carosabilă cu dublu sens cu dimensiune variabilă între 7,24 și 9,62 m și dintr-o zonă verde adiacentă tramei stradale care dispune de alei pietonale care facilitează accesul către proprietățile private din dreptul acestor zone verzi.

Terenurile care au generat PUZ au acces din Strada Aleea 14 prin intermediul unui drum identificat cu nr. Cad 112110 cu o lățime de 7 m.

Strada Aleea 14 este reglementată prin documentațiile de urbanism din zonă la un gabarit de 14 m care sunt dispuși după cum urmează: 2,5 m pietonal și 0,5 m spațiu verde, dispuse pe partea nord-vestică a carosabilului cu dublu sens cu profil de 7 m (câte o bandă pe sens de 3,5 m) și pe partea nord-estică a străzii este prezent un spațiu verde de 0,5 m, pietonal de 2,5 m și un alt spațiu verde de 1 m. Suplimentar, pe partea nord-estică a carosabilului, vis-a-vis de terenurile care au generat PUZ, se menține spațiul verde adiacent tramei stradale care dispune de dimensiuni cuprinse între 6 și 18 m.

Drumul de incintă propus pentru noul ansamblu este lat de 14 m și dispune de parte carosabila cu dublu sens lata de 7 m trotuare bilaterale de 1,5 m, fâșii de vegetație de aliniament bilaterale de 0,5m și un spațiu verde mai amplu pe direcția nord-vestică a profilului.

Zonele propuse pentru extinderea tramelor stradale vor fi dezmembrate, amenajate și cedate domeniului public după aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal așa cum se cere prin Avizul de Oportunitate nr. 11 din 18/10/2023.

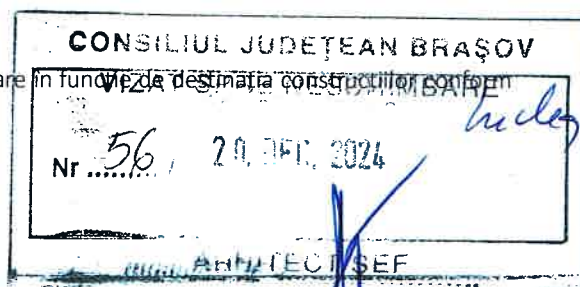
Până la realizarea accesului în incinta ansamblului reglementat la 14 m se propune o reglementare temporară a accesului în limita care a generat PUZ prin intermediul unui drum lat de 7 m care dispune de circulație cu dublu sens de 5,5 m (cu câte o bandă de 2,75 m fiecare) și un trotuar lat de 1,5 m pentru asigurarea accesului persoanelor cu dizabilități.

Strada Aleea 14 este propusă spre modernizare prin documentațiile de urbanism din zonă, motiv pentru care această operațiune devine unul din obiectivele de utilitate publică din zonă. Pentru realizarea lărgirii străzii Aleea 14 beneficiarul va ceda cu titlu gratuit către domeniul public o suprafață de 75,29 mp. Totodată, în scopul realizării obiectivelor de utilitate publică se va ceda cu titlu gratuit o suprafață de 697,35 mp în scopul realizării drumului de acces către noul ansamblu BB'.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea și parcare a autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice unde vor fi amenajate câte 2 locuri de parcare pentru fiecare imobil.

Pentru funcțiuni complementare vor fi asigurate locuri de parcare în funcție de destinația construcțiilor conform HG 525/1996.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

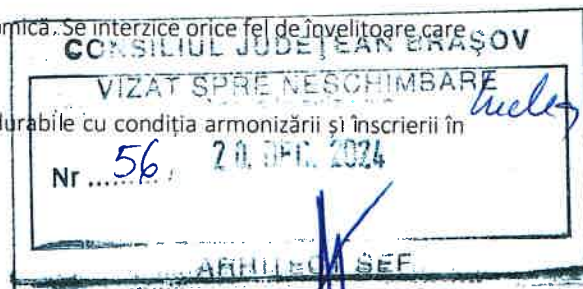
- Înălțimea clădirilor va fi de maxim P+E(M) niveluri, H. max. coamă = 10 m, H. max, cornișă= 7m;
- Pentru clădirile cu Rh= P, H. max. coamă = 7m, H. max. streășină = 4 m
- Se admite mansardarea clădirilor cu regim de înălțime parter cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30 de grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor se va integra obligatoriu în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate pentru a crea o imagine unitară (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc). Se interzic acoperișurile tip terasă circulabilă/necirculabilă.

Materiale admise:

- se vor folosi materiale precum: cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică. Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul țesutului din zonă.
- placarea fațadelor se va realiza folosind materiale naturale și durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj.

**Materiale interzise:**

- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător;
- este interzisă realizarea pe fațadele clădirii propuse imitații de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale.
- se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul zonei.

Culori

Se interzice folosirea culorilor și nuanțelor stridente, puternic contrastante atât pentru finisarea fațadelor, cât și pentru tâmplăriile exterioare. Se recomandă ca pe lângă culorile naturale ale materialelor să se folosească nuanțe neutre, de pământ sau pastelate, la finisarea fațadelor, specifice tencuielilor și zugrăvelilor tradiționale (pigmenți minerali).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**Alimentare cu gaze:**

S-a emis **Avizul Favorabil PUZ** cu nr. **43778/319483853** din **29.01.2024** emis de către **Distrigaz SUD** în care se atestă existența rețelei de gaz pe strada Aleea 14 și a proiectului de extindere al acesteia. Pentru a evita accidente sau punerea în pericol de orice tip, se vor respecta normele și legislația în vigoare, respectiv legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 Art. 190 pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale.

Telefonie- Orange:

Conform avizului condiționat emis de **Orange Romania Communications** cu numărul **844 BV** din **12.12.2023** în zonă există rețea de telefonie pe strada Aleea 14.

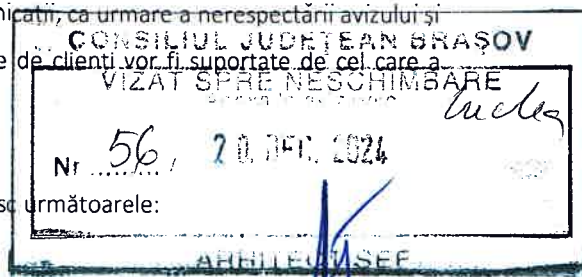
Orange Communications este de acord cu lucrarea PUZ numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

- Execuția lucrărilor se va executa sub asistența tehnică Orange, asistență ce se va solicita cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor;
- Predarea amplasamentului privind rețeaua de telecomunicații existentă se va concretiza prin semnarea de ambele părți unui Proces Verbal;
- Avizul condiționat este valabil doar pentru elaborare PUZ;

- În cazul în care vor fi produse avarii ale echipamentelor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării avizului și acordurilor, contravaloarea lucrării de remediere și daunele solicitate de clienți vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Avizului de Gospodărire a Apelor:

Conform avizului de Gospodărire a Apelor nr. 50/14.03.2024 se stabilesc următoarele:



Dotări hidroneergetice: în zona studiată există rețele centralizate de alimentare cu apă potabilă și de canalizare a apelor uzate menajere, conform Avizului de principiu nr. 2614/11.12.2023, emis de Compania Apă SA

Alimentarea cu apă:

Se va realiza în rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă HDPE De 125 mm existentă de pe Aleea 14 conform avizului de principiu nr. 2614/11.12.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A. și prelungit până la data de 11.12.2025 cu nr. 2950/09.12.2024 după cum urmează:

- Imobilele care vor avea acces din drumul existent, Str. Aleea 14, se vor brânșa la rețeaua publică de distribuție prin intermediul unor bransamente individuale;
- Imobilele care vor avea acces din noul drum proiectat de incintă, se vor alimenta cu apă prin extinderea rețelei existente pe str. Aleea 14 cu o rețea nouă de distribuție PEHD, în lungime de cca. 100 m;
- Fiecare bransament individual de apă va fi prevăzut cu un cămin de apometru amplasat în incintă proprietăților, la 1,0 m față de limita împrejuririi.

Conform **Avizului de Amplasare în Parcelă emis de ISU cu nr. 973 989 din 10.01.2024** odată cu extinderea/ realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/ realizarea rețelei de hidranți stradali.

Evacuarea apelor uzate:

Se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare PVC de 200 mm existentă pe str. Aleea 14 conform Avizului de principiu nr. 2614/11.12.2023, emis de Compania de Apă Brașov S.A. unde se menționează următoarele:

- Imobilele care vor avea acces din drumul existent, Str. Aleea 14, se vor brânșa la rețeaua publică de distribuție prin intermediul unor bransamente individuale;
- Imobilele care vor avea acces din noul drum proiectat de incintă, vor evacua apele într-o rețea de canalizare exterioră cu descărcare într-o stație de pompare. Acesta va conduce apele uzate spre colectorul stradal existent pe str. Aleea 14 prin intermediul unei conducte de refulare din țevi PEID, cu lungimea de aprox. 110 m.
- Racordurile de canalizare individuale vor fi prevăzute cu cămine de inspecție și curățare amplasate în incinta proprietății, la 1m față de limita împrejuririi.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate și cele se vor descărca liber la nivelul solului. Cele potențial impurificate, provenite din zona de circulații publice (drumul propus prin PUZ) vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare prevăzută cu guri de scurgere amplasate la marginea carosabilului, ce va descărca apele într-un bazin de retenție. Bazinul va fi prevăzut în amonte cu un separator de nisip și hidrocarburi, apa colectată fiind utilizată la udarea spațiilor verzi.

Apărarea împotriva inundațiilor:

Conform hărților de hazard și risc la inundații, actualizate în cel de-al doilea Ciclu de implementare a Directivei Inundații 2007/60/CE, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depășire a 1%.

Alte considerații din punct de vedere al gospodăririi apelor:

Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Alimentare cu energie electrică:

Conform avizului de amplasament favorabil cu nr. 701024200779 din 08.04.2024 zona PUZ nu este afectată de nicio zonă de protecție sau de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publice și se încadrează în distanțele normate față de acestea, în același timp, conform vizului, se vor ține cont de următoarele aspecte pentru a conserva starea rețelelor existente aparținătoare furnizorului de energie electrică:

Executarea lucrărilor din apropierea instalațiilor se va face cu respectarea strictă a normelor în vigoare cum ar fi: Ord. ANRE nr. 239/ 2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

Echiparea edilitară se va face în conformitate cu planurile atașate avizului.

Alimentarea cu energie electrică se va efectua prin intermediul unei rețele subterane LES 0,4kV dublă pe strada de incintă propusă, iar pe strada Aleea 14 tot prin intermediul unei linii LES 0,4. Totodată vor fi amplasate două puncte cu CD – cutie de distribuție, una din cutii este de tip CD pt.2 – tip CD E3+6a+6M și va fi amplasată pe strada de incintă propusă pe parcela nr. 6, iar cealaltă cutie este de tip CD pr.1 – tip CD E3+4a+4M și se amplasează pe str. Aleea 14 pe parcela nr. 3.

Depozitarea deșeurilor:

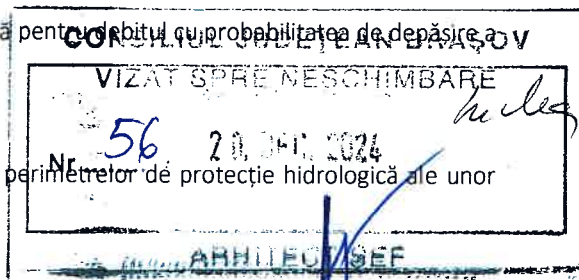
Deșeurile din construcții vor fi gestionate în conformitate cu natura lor: deșeurile reciclabile vor fi recuperate și revalorificate prin unități specializate, iar deșeurile nevalorificabile, nepericuloase vor fi depozitate într-un container, transportate și vor fi predate unei unități de profil.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi private pe fiecare parcelă vor atinge o suprafață de minim 20 % pentru locuințe, dar nu mai puțin de 20 mp/ loc.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,70 m, din care partea inferioară va fi compusă dintr-un soclu opac de 0,60 m, iar partea superioară va fi realizată din fier sau lemn dublate de un gard viu;
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn și vor avea înălțimea de max. 2,50 m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.



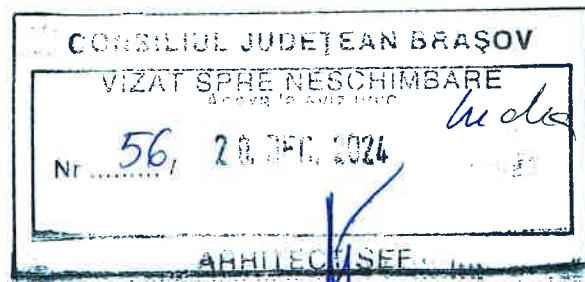
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 30 %

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

CUT maxim pentru P+E(M)= 0.6



Data, octombrie 2024

Proiectant General

S.C. Specific Urban S.R.L.

