

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, EXTINDERE UTILITATI, AMENAJARE ACCES, AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ORGANIZARE EXECUTIE”**

Adresa: comuna Harman, sat. Harman, jud. BRASOV

Faza de proiectare: PUZ

Beneficiar: **SC AGRAR INVEST SRL PENTRU LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDUITA**

Proiectant general: S.C. TOP-FORM S.R.L.

Pr. nr. 4/2021

#### 1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program :

- stabilirea de reglementari specifice pentru zona studiată
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- utilizare altor surse pentru incalzire decat petrolul, gaz metan sau lemn, in procent de min12%(conform legii 372/2005)
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare

#### 1.3. Surse documentare

- ridicare topografica vizata la OCPI
- PUG -HARMAN
- studiu geotehnic

### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

#### 2.1. Evolutia zonei

Folosinta actuala este de teren arabil aflat in intravilanul localitatii conform PUG. Fondul construit invecinat este alcatuit din locuinte individuale cu regim de inaltime P+M si P+E+M . Avand in vedere dezvoltarea localitatii si cererea tot mai mare a constructiilor , pentru imbunatatirea serviciilor din cadrul localitatii si creerea de locuri de munca se propune construirea unui centru comercial.

#### 2.2. Incadrarea in localitate

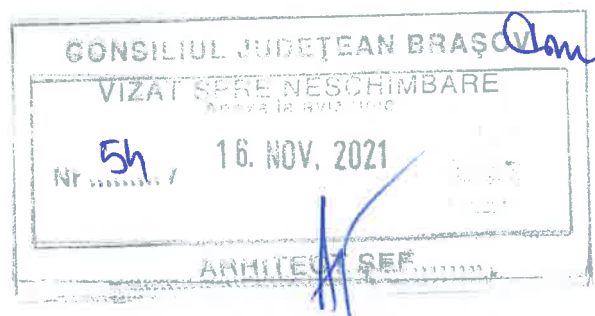
Conform PUG HARMAN prelungit cu HCL 18.12.2018 – ZONA UNITATI MICA INDUSTRIE PRESTATII SERVICII SI DEPOZITARE.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Harman si este proprietate privata conform cf 112516 – Harman, nr. Cad. 112516 in suprafata de 9418 mp, anexat prezentei documentatii :

Vecinatati:

**Teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat conform certificatului de urbanism emis de Consiliul Comunei Harman nr. 57 din 2.02.2021 si a avizului de oportunitate nr. 2/16.03.2021:**

- la nord – proprietar particular SC AGRAR INVEST SRL -CF 100922
- la sud - DN 11 -DRUMURI NATIONALE
- la est -proprietar particular SC AGRAR INVEST SRL -CF 112469
- la vest – Comuna Harman -CF 111850, 111851, SC AGRAR INVEST SRL -CF 111863



**Paralel cu drumul national DN 11 si terenul studiat se afla linia de cale ferata Brasov-Siculeni .**

**Terenul studiat este situat pe partea stanga a liniei cf 316 Brasov-Siculeni in zona km c.f. 7+830 pana in dreptul km c.f. 7+976 la o distanta de 32,68 m fata de axul liniei 316, intre acestea fiind ampatat DN 11.**

**Distanta de la axul liniei de cale ferata pana la terenul studiat este de cca 32,68 m, iar distanta de la axul liniei de cale ferata pana la constructia propusa va fi de 50,23 m. Terenul va fi imprejmuit cu gard viu .**

**Zona de siguranta C.F . de 20 m din axul liniei nu este afectata de zona studiata. Toate lucrarile de extindere de retele si bransamente nu afecteaza linia c. f. nici zona de siguranta .**

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica in zona.

Geomorfologic, suprafata care face obiectul studiului geologic este o zona de lunca, caracterizata ca o suprafata cvasiorizontala cu cadere generala nordica. Stratificatia formatiunilor de suprafata este orizontala si este data de sortarea elementelor detrice. Structura terenului este urmatoarea:

- 0.00- 0.25 m – sol vegetal brun cu radacini de plante
  - 0.25 -1.60 m – pamanturi prafoase slab nisipoase, brun roscate
  - 1.60- 6.00 m – depozite de pietrisuri nisipoase de provenienta calcaroasa si cristalina, rulate, cu umplutura de pamanturi prafoase argiloase
- Pe amplasamentul studiat se pot executa constructii.

Fundarea se va face la o adancime de min 1.10m. Presiunea conventionala de baza la  $H=2.00m$  si  $B=1.00m$  conform STAS 3300/2/85 a terenului de fundare este  $P_{conv}=275$  kPa.

Apa subterana s-a intalnit la adancimea de -9.00m.

Adancimea de inghet este de 1.10m.

Intensitatea seismica, zona "D", perioada de colt  $T_c=0.7$  sec.

### **2.4. Circulatia existenta**

Circulatia existenta principala in zona studiata se desfasoara pe strada Garii si DN 11, accesul la lotul studiat se realizeaza din strada Garii, pe terenul cu nr. Cad 111850 pentru care a fost demarata procedura de avizare si autorizare «Amenajare drum acces» conform CU nr 298 din 27.08.2020, drum cu carosabil de 7m si trotuare stanga -dreapa de 1,5 m.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat se afla in intravilanul comunei Harman in imediata apropiere a zonelor de locuinte individuale .In vecinatate zonei studiate sunt terenuri private construite si neconstruite.

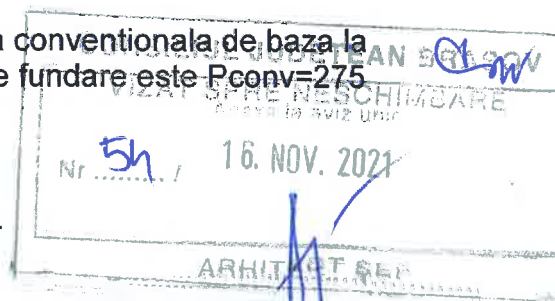
### **2.6. Echiparea edilitara**

**Rețele apa-canal:** -aviz Compania Apa Brasov nr.301/2.02.2021– exista retea de apa PE De 200 mm pe strada Garii

evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in retea de canalizare PVC KG De 200 mm existenta pe strada Garii

**Rețele electrice:** - Conform aviz nr 7010210201602 din 26,05,2021, solutia de alimentare cu energie electrica a zonei se va realiza realizarea unei retele electrice LES 20KV si a unui post de transformare PT 20/0,4 KV.

**Romtelecom:** - In zona studiata exista retele de telefonie conform aviz nr. 88 Bv din 24 .03.2021 emis de Telekom Romania



**Gaz metan:** In zona studiata exista retele de gaze naturale conform avizului eliberat de catre Distrigaz nr.316062127/19.02.2021 , pe stada Garii

## 2.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu prezinta elemente cu impact asupra mediului, functiunile existente nefiind surse poluante.

## 2.8. Optiuni ale populatiei

In cadrul procedurii de publicitate initiata de catre initiatorul PUZ si Primaria comunei Harman s-a realizat conform legislatiei in vigoare anuntul privind intentia de elaborare PUZ in urma caruia s-a realizat dialogul in scris intre initiator PUZ si persoanele interesate (proprietarii loturilor invecinate cu zona studiata si din zona studiata).

In urma dialogului s-au implementat solicitarile acestora privind reglementarile urbanistice astfel incat sa nu le fie afectate proprietatilor si calitatea vietii.

Ca urmare a finalizarii acestui proces de informare s-a emis de catre Primaria Comunei Harman, Raportul informarii si consultarii publicului nr. 2256 din 16.03.2021 in care se descriu etapele parcurse si concluziile rezultate si cuprinse in prezenta documentatie, certificand acceptul celor implicati cu privire la documentatia urbanistica prezentata.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma analizei disfunctionalitatilor din zona si a obiectiunilor proprietarilor invecinati zonei la faza de initiere a documentului de urbanism s-au impus urmatoarele:

- propuneri de organizare functionala compatibile cu zona si vecinatatile
- propunerea sistemului de cai de circulatie cu racordarea la vecinatati
- solutii tehnico-edilitare
- ocuparea terenului in indici urbanistici fara a produce discrepante intre existent si propus.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Harman prelungit cu HCL 81/18.12.2018 terenul se afla in

– ZONA UNITATI MICA INDUSTRIE PRESTATII SERVICII SI DEPOZITARE.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat prezinta o declivitate redusa , nefiind necesare lucrari de terasament majore. Caracterul initial al terenului a fost de teren arabil, neavand amenajari peisagere. In cadrul dezvoltarii urbane se va tine cont de necesitatea realizarii unui cadru construit imbinat cu zone verzi ce va asigura o calitate superioara a vietii populatiei din zona.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

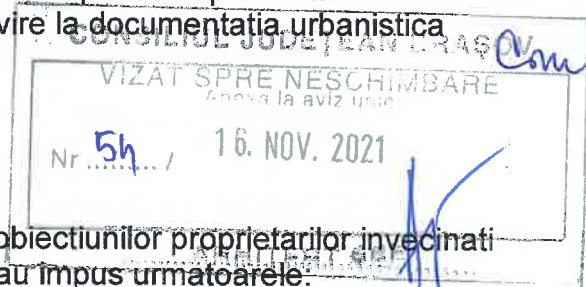
#### 3.4.1.CIRCULATII SI ACCESE:

Drumul si accesul pe teren vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Acesul in incinta studiata se va realiza astfel:

-din strada Garii pe un drum cu carosabil de 7 m si trotuare stanga -dreapta de 1,5 m, realizat pe terenul cu nr. Cad 111850 pentru care a fost demarata procedura de avizare si autorizare « Amenajare drum acces » conform CU nr 298 din 27.08.2020.

- din DN 11 , pe sensul de mers dinspre Targul Secuiesc spre Brasov pe o banda de accelerare-decelerare propusa conform aviz nr. 20/398/16.06.2021 emis de Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. si a plansei vizate spre neschimbare.



### 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul studiat este situat in intravilanul localitatii, zona unitati mica industrie prestari servicii si depozitare cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ conform certificatului de urbanism nr. 57 din 2.02.2021.

Pe terenul studiat initiatorul PUZ solicita realizarea unui centru comercial ( LIDL ) in regim de inaltime parter, imprejmuirea terenului, amenajare parcare aferenta centrului comercial, extindere utilitati, amenajare acces si amplasare mijloace de publicitate.

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata la suprafata terenului aferent dupa cum urmeaza:

Indicii rezultati sunt urmatoarii:

#### 1. ZONA CENTRU COMERCIAL

POT MAXIM PROPUȘ = 35%

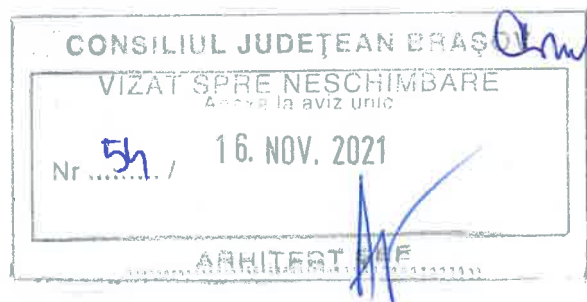
CUT MAXIM = 0,35

Regimul de inaltime maxim P

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 5%

Inaltimea maxima a cladirilor /atic va fi de 9,5m

CTA =537,82, COTA MAX. ABSOLUTA=547,32 conform aviz AACR nr. 11259 / 876/ 20.05.2021



#### Bilant Teritorial

Nr.c rt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	2 354,50	25,00
2	CIRCULATII+PARCAJE+PIETRIS	0,00	0,00	6 592,60	70,00
3	ZONA VERDE AMENAJATA	0,00	0,00	470,90	5,00
4	TEREN NECONSTRUIT -ARABIL	9 418,00	100	0,00	0,00
5	TOTAL ZONA STUDIAT	9 418,00	100	9 418,00	100

Conform **Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008**, in calcularea CUT-ului nu se iau in calcul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80m, suprafata subsolurilor cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

#### REGIMUL DE ALINIERE

- din DN 11 -30 m din axul drumului

- fata de limitele laterale minim 3 m

-fata de limita posterioara minim 5 m ( limita posterioara este limita cu terenul cu nr. Cad 112469, deoarece accesul principal in incinta este cel din strada Garii)

### 3.6. Dezvoltare echiparii edilitare

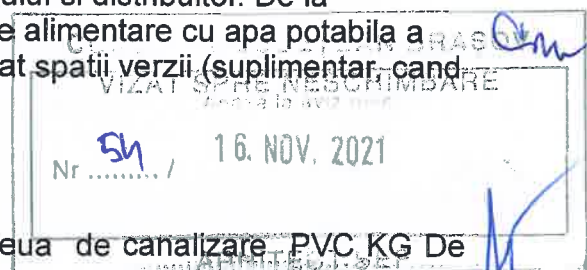
Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

#### Alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala

##### Alimentare cu apa

Conform aviz Compania Apa Brasov nr.301/2.02.2021– exista retea de apa PE De 200 mm pe strada Garii.

Conform aviz nr. 182 din 13.07.2021 emis de SGA Brasov, alimentare cu apa se va realiza prin extinderea retelei existente PE De 200 mm pe strada Garii, extinderea se va realiza cu conducte PEHD , SDR 17 PN=10 bar, Ø 110 mm in lungime de L= 92 m, iar la 2m in incinta ingradita se va construi un camin al apometrului si distribuitor. De la distribuitor investitia este alimentata cu 3 conducte; una de alimentare cu apa potabila a magazinului, una pentru apa de incendiu si una pentru udat spatii verzi (suplimentar cand nu este apa in bazinul de retentie apa pluviala).



##### Canalizarea menajeră :

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in retea de canalizare PVC KG De 200 mm existenta pe strada Garii, conform aviz Compania Apa Brasov nr.301/2.02.2021.

Conform aviz nr. 182 din 13.07.2021 emis de SGA Brasov, apele uzate menajere din magazin vor fi colectate si evacuate printr-o conducta PVC-KG cu Dn 200 mm si lungimea L=172 m, ce se va racorda la retea de canalizare existenta.

##### Canalizare ape pluviale :

Apele pluviale colectate de pe parcarii, alei auto si de pe acoperisul cladirii vor fi colectate si evacuate printr-o retea ce se va realiza in sistem separativ, dupa cum urmeaza:

- apele pluviale conventional curate de pe acoperis vor fi colectate prin captatori de terasa si descarcate in retelele de canalizare apa pluviala conventional curata, din conducte PVC – KG , Dn 200 - 315 mm , iar apoi vor fi deversate intr-un bazin de retentie din beton.

- apele pluviale provenite de pe parcarile si aleile carosabile vor fi colectate print-un sistem de rigole betonate, acoperite cu gratar carosabil, descarcate prin intermediul gurilor de scurgere in retea de canalizare pluviala, ce se va realiza din conducte PVC – KG Dn 160 – 315 mm, trecute printr-un separator de hidrocarburi ACO OLEOPATOR corect dimensionat si apoi descarcate in bazinul de retentie, corect dimensionat

Bazinul de retentie va fi prevazut cu un grup de pompare compus din doua pompe 1A +1R, pentru pompare in hidrantii de irigare.

**Energie electrica:** Conform aviz nr 7010210201602 din 26,05,2021, solutia de alimentare cu energie electrica a zonei se va realiza realizarea unei retele electrice LES 20KV si a unui post de transformare PT 20/0,4 KV.

**Telecomunicatii:** Conform aviz nr 88 Bv din 24,02,2021 emis de TELEKOM ROAMANIA , in zona exista instalatii de telecomunicatii aeriene si subterane, instalatii ce se vor proteja.

**Alimentarea cu caldura:** Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

**Toate lucrarile de extindere de retele si bransamente nu afecteaza linia c. f. nici zona de siguranta .**

### 3.7. Protectia mediului

Funcțiunile propuse și categoriile de lucrări necesare a se realiza pe perioada dezvoltării zonei nu generează impact semnificativ asupra mediului.

Factori de mediu:

- apă – funcțiunea propusă nu afectează sursele de apă subterane și suprațere, urmând a fi racordată la rețelele centralizate de alimentare cu apă și evacuare a apei menajere.
- aer – funcțiunea propusă nu afectează aerul nefiind generatoare de noxe, încălzirea fiind realizată cu o centrală în condensat ie racordată la rețeaua de gaz metan și cu alte surse neconvenționale (ecologice)
- zgomot – prevederile Ordinului 119/2014 și a Normativului privind acustica în construcții și zone urbane indicativ C 125-2013 corelate cu NP-022-1997- Creșe și Creșe speciale și NP 011-1997 grădinite, impun limite admisibile pentru nivelul de zgomot pentru unitățile de învățământ prescolară similare cu cele ale locuințelor, fiind compatibile cu funcțiunea de locuire.

Se vor utiliza materiale de construcții care vor asigura igiena auditivă respectiv nivelul de zgomot echivalent interior datorat unor surse de zgomot exterioare va fi de 30dB(A)+5dB(a) în plus ziua, în minus noaptea.

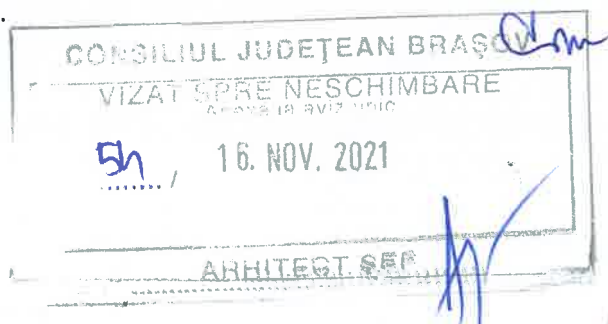
- deseuri – vor rezulta deseuri menajere ce vor fi colectate selectiv și evacuate de către o societatea de salubritate a localității, distanța la care se va amplasa platforma de deseuri va fi de min. 10.00m față de clădirile propuse și de clădirile existente conform Ordinului M.S.nr.119/2014, respectând prevederile privind sănătatea populației.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

În zona există terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și terenuri proprietate publică a comunei Harman. Nu sunt necesare modificări a regimului juridic al terenului, astfel ca terenurile aflate în proprietate privată nu vor necesita dezmembrări pentru trecerea în domeniul public.

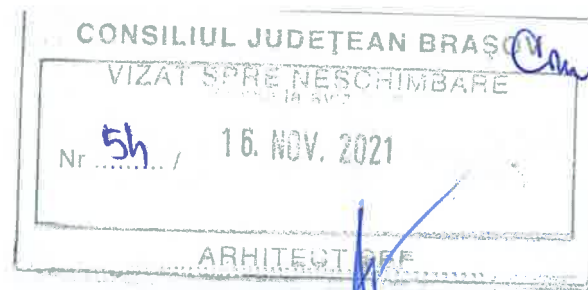
## 4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

- Documentația PUZ se înscrie în prevederile PUG Harman în vigoare respectând funcționalitatea și indicii urbanistici.
- Categoriile principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare propus sunt lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare, lucrări de circulație terenurilor în vederea realizării căilor de circulație, realizarea căilor de circulație.
- Este prioritară intervenția asupra infrastructurii zonei, pentru a permite în mod real să se dezvolte.
- Se va respecta Regulamentul aferent PUZ, permițându-se autorizarea directă în zonă.



Intocmit,  
Arh. Atzberger Magdalena





## PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt:

- lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare, devieri, bransamente pentru asigurarea alimentarii cu resurse energetice a investitiei ( apa-canal, energie electrica, gaz, telefonie) - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de schimbare a regimului juridic al terenurilor cu destinatia drum de acces public, respectiv dezmembrarea si cedarea in favoarea primariei Harman a terenului afectat de accesul din drumul national – pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- realizarea drumurilor de acces publice si private - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- dupa aprobare PUZ parcurgerea procedurii de autorizare a investitiei de baza , a sistematizarii verticale si a extinderii retelelor si barnsamentelor - pe cheltuiala proprietarilor imobilului
- realizarea investitiei de baza ( cladiri si amenajari exterioare) - pe cheltuiala proprietarilor imobilului

Intocmit,  
Arh. Atzberger Magdalena

