



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.

B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov

C.U.I. 36454911, J8/1750/2016

Tel: 0766 413 990; 0749 855 945

E-mail: contact@arhbov.ro



Elaborare P.U.Z. – Locuințe individuale și dotări complementare, extindere utilități, amenajare drum de acces
Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, f.s. f.n., nr. cad.
106308, 103991, 111106, 106450, 103782, 104928, 106316,
102419, 109383, 103777, 109537, 100883, 102417, 105383,
103188

Nr. proiect: 4-29-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:

Elaborare P.U.Z. - Locuințe individuale și dotări complementare, extindere utilități, amenajare drum de acces

Inițiator:

Mircea Cristian Ionel și alții

Amplasament:

Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, f.s. f.n., nr. cad. 106308, 103991, 111106, 106450, 103782, 104928, 106316, 102419, 109383, 103777, 109537, 100883, 102417, 105383, 103188

Faza de proiectare:

P.U.Z.

Număr proiect:

4-29-34

Data elaborării:

02.2025

Elaborator:

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

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Hărman, sat. Hărman, f.s. f.n., identificate prin:

1. CF nr. 106308, nr. cadastral 106308, S = 10.000 mp,
2. CF nr. 103991, nr. cadastral 103991, S = 900 mp,
3. CF nr. 111106, nr. cadastral 111106, S = 6.358 mp,
4. CF nr. 106450, nr. cadastral 106450, S = 1.241 mp,

5. CF nr. 103782, nr. cadastral 103782, S = 900 mp,
6. CF nr. 104928, nr. cadastral 104928, S = 900 mp,
7. CF nr. 106316, nr. cadastral 106316, S = 4.100 mp,
8. CF nr. 102419, nr. cadastral 102419, S = 900 mp,
9. CF nr. 109383, nr. cadastral 109383, S = 6.250 mp,
10. CF nr. 103777, nr. cadastral 103777, S = 900 mp,
11. CF nr. 109537, nr. cadastral 109537, S = 900 mp,
12. CF nr. 100883, nr. cadastral 100883, S = 3.781 mp,
13. CF nr. 102417, nr. cadastral 102417, S = 2.059 mp,
14. CF nr. 105383, nr. cadastral 105383, S = 900 mp
15. CF nr. 103188, nr. cadastral 103188, S = 7.500 mp.

➤ **Solicitări ale temei program:**

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47^{^1} alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe și dotări complementare;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

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

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

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

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hărman aprobat prin H.C.L. nr. 138/28.11.2023, terenurile studiate se află în extravilan.

1.3. Surse documentare

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

- documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. nr. 138/28.11.2023.
- documentația de urbanism faza P.U.Z. „Parcelare în vederea construirii de locuințe individuale și dotări complementare, extinderi utilități și amenajare drum acces” avizat cu A.U. nr. 21/04.07.2024;
- documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire locuințe și dotări” avizat cu A.U. nr. 41/01.04.2008

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

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

➤ **Date statistice**

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

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

Analiza socio-economică a indicat o dezvoltare preponderentă a sectorului serviciilor ca și pondere a firmelor (47%) ce activează la nivelul comunei Hărman, acestea fiind urmate de sectorul comerțului (27%). Printre principalele domenii regăsite în zona serviciilor se numără domeniul transporturilor, mentenanță și reparare, sectorul de îngrijire și frumusețe personală, domeniul alimentar etc.

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

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

În vecinătate se află construcții cu destinația de locuințe și anexe.

Inițiatorii Planului Urbanistic Zonal doresc realizarea unei zone de locuințe individuale și dotări complementare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hărman, aprobat prin H.C.L. nr. 138/28.11.2023, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității.

În apropierea zonei studiate atât la nord cât și la sud au fost aprobate documentațiile de urbanism faza *P.U.Z. „Parcelare în vederea construirii de locuințe individuale și dotări complementare, extinderi utilități și amenajare drum acces”* avizat cu A.U. nr. 21/04.07.2024, respectiv *P.U.Z. „Construire locuințe și dotări”* avizat cu A.U. nr. 41/01.04.2008.

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

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile ce au generat prezenta documentație sunt situate în extravilanul comunei Hărman, la limita intravilanului conform P.U.G.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren identificat cu nr. top. 1659/9/9/2/1 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la vest: DE 749 - nr. cad. 114651;
- la sud: terenuri identificate prin nr. cad. 101870, nr. cad. 101872, nr. cad. 101873, nr. cad. 101874, nr. cad. 101875, nr. cad. 101876, nr. cad. 101877, nr. cad. 101878, nr. cad. 101879, nr. cad. 101880, nr. cad. 101882, nr. cad. 101883, nr. cad. 101884, nr. cad. 101885, nr. cad. 101886 (terenuri situate în intravilan reglementate de P.U.Z. „Construire locuințe și dotări” avizat cu A.U. nr. 41/01.04.2008);
- la est: terenuri identificate prin nr. cad. 100885, nr. cad. 100884, nr. top. 1659/9/10/2/3, nr. top. 1659/9/10/1, nr. top. 1659/9/9/3/2/2/2, nr. cad. 110228, nr. top. 1659/9/9/3/2/1/2/2, nr. top. 1659/9/9/3/2/1/1/2, nr. top. 1659/9/9/3/1/1/2 (terenuri extravilan nereglementate din punct de vedere urbanistic și terenuri intravilan reglementate de P.U.G. cu destinația de zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire).

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

Terenurile sunt situate în partea de sud-vest a comunei, la o distanță de aproximativ 1,5 km de centrul acesteia, minim 1,8 km față de magazin/supermarket, 0,45 km de parc, 0,7 km de grădiniță, 1,7 km de Biserică, 1,6 km de Primărie etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

În zona perimetrului cercetat structura litologică nu este favorabilă declanșării unor fenomene fizico-geologice de amploare (alunecări de teren etc.).

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează atât din drum DE 749 – nr. cad. 114651, cât și din str. Ion Minulescu (nr. cad. 100883).

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În zonă au fost edificate clădiri cu destinația de locuințe și dotări complementare.

Terenurile reglementate ce au generat prezenta documentație în suprafață totală de 47.589 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate și sunt libere de construcții:

1. CF nr. 106308, nr. cadastral 106308, S = 10.000 mp,
2. CF nr. 103991, nr. cadastral 103991, S = 900 mp,
3. CF nr. 111106, nr. cadastral 111106, S = 6.358 mp,
4. CF nr. 106450, nr. cadastral 106450, S = 1.241 mp,
5. CF nr. 103782, nr. cadastral 103782, S = 900 mp,
6. CF nr. 104928, nr. cadastral 104928, S = 900 mp,
7. CF nr. 106316, nr. cadastral 106316, S = 4.100 mp,
8. CF nr. 102419, nr. cadastral 102419, S = 900 mp,
9. CF nr. 109383, nr. cadastral 109383, S = 6.250 mp,
10. CF nr. 103777, nr. cadastral 103777, S = 900 mp,
11. CF nr. 109537, nr. cadastral 109537, S = 900 mp,
12. CF nr. 100883, nr. cadastral 100883, S = 3.781 mp,
13. CF nr. 102417, nr. cadastral 102417, S = 2.059 mp,
14. CF nr. 105383, nr. cadastral 105383, S = 900 mp,
15. CF nr. 103188, nr. cadastral 103188, S = 7.500 mp.

➤ **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe individuale și dotări complementare.

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

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

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în centrul comunei, la minim 1,5 km de amplasament.

➤ **Asigurarea cu spații verzi**

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

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

Nu este cazul.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de profilul drumului și de lipsa reglementărilor pentru edificarea construcțiilor.

2.6. Echipare edilitară

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

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

2.7. Probleme de mediu

➤ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

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

➤ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

➤ Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hărman, aprobat cu H.C.L. nr. 138/28.11.2023, terenurile sunt situate în extravilanul localității, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

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

Accesul la parcelele propuse se va realiza atât din drumul existent ce se propune a fi modernizat - DE 749 – nr. cad. 114651, cât și din drumurile nou propuse.

Toate drumurile vor fi prevăzute pentru trafic greu.

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

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la DE 749 – nr. cad. 114651
- 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare și un spațiu verde de 1,00m pe latura de est;

➤ profil transversal tip 2

- se aplică la drumurile nou propuse

- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la aleea ocazional carosabilă
- 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este:

- 5,00 m față de DE749 – nr. cad. 114651 (profil tip 1);
- 3,00 m față de drumurile nou propuse (profil tip 2);
- 2,00 m față de aleea ocazional carosabilă (profil tip 3).

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

Pentru locuințe:

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

Pentru sedii de firmă, birouri:

- activități desfășurate pe o suprafață de sub 200 mp – trei locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață de 150 - 1500 mp - un loc de parcare la 150 mp, dar nu mai puțin de trei locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1500 mp - un loc de parcare la 200 mp, dar nu mai puțin de 10 locuri de parcare;

Pentru comerț și prestări servicii:

- activități desfășurate pe o suprafață de sub 200 mp – trei locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață de 200 - 600 mp - un loc de parcare la 100 mp, dar nu mai puțin de trei locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață de 600 - 2000 mp - un loc de parcare la 50 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 2000 mp - un loc de parcare la 40 mp;

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

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale și dotări complementare.

Se vor prevedea zone verzi astfel:

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

- spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10 de minimum 5%
În urma reglementărilor propuse vor rezulta 43 parcele construibile + zonă spații verzi publice + drumuri de acces.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zonă de locuințe individuale izolate
- **ZFC** – zonă de funcțiuni complementare
- **ZC** - zonă de circulație publică
- **ZV** - zonă spații verzi publice

3.4.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categorii de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiatori
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiatori
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiatori
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiatori
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiatori
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiatori
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiatori
C	Cheltuieli pentru amenajarea străzilor propuse (conform H.C.L. nr. 37/2023)	Inițiatori

3.4.3. Indicatori urbanistici

▪ **ZL– zonă de locuințe individuale izolate**

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

Existent: P.O.T.max.= 0%

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

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

Existent: C.U.T.max.= 0

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: --

Propus: P+1 ($H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,00 \text{ m}$ față de CTA* și $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,00 \text{ m}$ față de CTA*)

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

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

▪ **ZFC– zonă de funcțiuni complementare**

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

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 40%

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

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 1,2

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+E+M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 10,00$ m față de CTA* și $H_{\max. \text{ coamă}} = 14,00$ m față de CTA*.

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

▪ **ZV– zonă spații verzi publice**

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

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 10%

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

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,1

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P cu $H_{\max.} = 3,50$ m față de CTA*.

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

Retragerile minime ale construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor:

- minim 2,00 m la nord și de minim 5,00 m la sud*

*Excepție fac următoarele loturi:

- lotul 26 unde retragerea minimă la sud în dreptul zonei verzi (ZV) este de minim 2,00 m

- lotul 30 unde retragerea față de limita laterală este de minim 6,50 m

- loturile 31, 32, 34, 39, 40, 41 și 42 au retragerea față de limitele laterale de proprietate de minim 3,50 m.

Retragerea minimă a construcțiilor față de limita posterioară

- minim 5,00 m*.

* Excepție fac următoarele loturi:

- loturile 30, 31 și 32 unde retragerea posterioară este de minim 2,00 m

- loturile 36 și 35 unde retragerea posterioară este de minim 3,50 m.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

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

3.6. Protecția mediului

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

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

1. CF nr. 106308, nr. cadastral 106308, S = 10.000 mp,
2. CF nr. 103991, nr. cadastral 103991, S = 900 mp,
3. CF nr. 111106, nr. cadastral 111106, S = 6.358 mp,
4. CF nr. 106450, nr. cadastral 106450, S = 1.241 mp,
5. CF nr. 103782, nr. cadastral 103782, S = 900 mp,
6. CF nr. 104928, nr. cadastral 104928, S = 900 mp,
7. CF nr. 106316, nr. cadastral 106316, S = 4.100 mp,
8. CF nr. 102419, nr. cadastral 102419, S = 900 mp,
9. CF nr. 109383, nr. cadastral 109383, S = 6.250 mp,
10. CF nr. 103777, nr. cadastral 103777, S = 900 mp,
11. CF nr. 109537, nr. cadastral 109537, S = 900 mp,
12. CF nr. 100883, nr. cadastral 100883, S = 3.781 mp,
13. CF nr. 102417, nr. cadastral 102417, S = 2.059 mp,

14. CF nr. 105383, nr. cadastral 105383, S = 900 mp
15. CF nr. 103188, nr. cadastral 103188, S = 7.500 mp.

▪ Circulația terenurilor

Terenurile destinate drumurilor de acces și spațiului verde public, care sunt proprietate privată, vor trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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

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





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



Elaborare P.U.Z. – Locuințe individuale și dotări complementare, extindere utilități, amenajare drum de acces
Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, f.s. f.n., nr. cad. 106308, 103991, 111106, 106450, 103782, 104928, 106316, 102419, 109383, 103777, 109537, 100883, 102417, 105383, 103188

Nr. proiect: 4-29-34

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. - Locuințe individuale și dotări complementare, extindere utilități, amenajare drum de acces
Inițiator:	Mircea Cristian Ionel și alții
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, f.s. f.n., nr. cad. 106308, 103991, 111106, 106450, 103782, 104928, 106316, 102419, 109383, 103777, 109537, 100883, 102417, 105383, 103188
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	4-29-34
Data elaborării:	02.2025
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhby.ro

Introducere

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

I. Dispoziții generale

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

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

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48¹ alin. 5 din Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2 din Legea 350/2001**.

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

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislația complementară:

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile studiate și reglementate, situate în extravilanul comunei Hărman, în suprafață de 47.589 mp.

Terenurile care au generat prezenta documentație de urbanism sunt înscrise în

1. CF nr. 106308, nr. cadastral 106308, S = 10.000 mp,
2. CF nr. 103991, nr. cadastral 103991, S = 900 mp,
3. CF nr. 111106, nr. cadastral 111106, S = 6.358 mp,
4. CF nr. 106450, nr. cadastral 106450, S = 1.241 mp,
5. CF nr. 103782, nr. cadastral 103782, S = 900 mp,
6. CF nr. 104928, nr. cadastral 104928, S = 900 mp,
7. CF nr. 106316, nr. cadastral 106316, S = 4.100 mp,
8. CF nr. 102419, nr. cadastral 102419, S = 900 mp,
9. CF nr. 109383, nr. cadastral 109383, S = 6.250 mp,
10. CF nr. 103777, nr. cadastral 103777, S = 900 mp,
11. CF nr. 109537, nr. cadastral 109537, S = 900 mp,
12. CF nr. 100883, nr. cadastral 100883, S = 3.781 mp,
13. CF nr. 102417, nr. cadastral 102417, S = 2.059 mp,
14. CF nr. 105383, nr. cadastral 105383, S = 900 mp

15. CF nr. 103188, nr. cadastral 103188, S = 7.500 mp.

Zona reglementată are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren identificat cu nr. top. 1659/9/9/2/1 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la vest: DE 749 - nr. cad. 114651;
- la sud: terenuri identificate prin nr. cad. 101870, nr. cad. 101872, nr. cad. 101873, nr. cad. 101874, nr. cad. 101875, nr. cad. 101876, nr. cad. 101877, nr. cad. 101878, nr. cad. 101879, nr. cad. 101880, nr. cad. 101882, nr. cad. 101883, nr. cad. 101884, nr. cad. 101885, nr. cad. 101886 (terenuri situate în intravilan reglementate de P.U.Z. „Construire locuințe și dotări” avizat cu A.U. nr. 41/.01.04.2008);
- la est: terenuri identificate prin nr. cad. 100885, nr. cad. 100884, nr. top. 1659/9/10/2/3, nr. top. 1659/9/10/1, nr. top. 1659/9/9/3/2/2/2, nr. cad. 110228, nr. top. 1659/9/9/3/2/1/2/2, nr. top. 1659/9/9/3/2/1/1/2, nr. top. 1659/9/9/3/1/1/2 (terenuri extravilan nereglementate din punct de vedere urbanistic și terenuri intravilan reglementate de P.U.G. cu destinația de zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Zonele de protecție și siguranță a rețelelor edilitare sunt strâns legate de existența rețelelor respective, prin urmare, au un caracter temporar și pot fi eliminate

sau diminuate/mărite fără modificarea documentației de urbanism, pe baza legislației speciale și obligatoriu a avizului favorabil emis de administratorul rețelei.

Art. 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

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

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

în care:

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

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

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 30% pentru ZL
P.O.T.max.= 40% pentru ZFC
P.O.T.max.= 10% pentru ZV

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

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,7 pentru ZL
C.U.T.max.= 1,2 pentru ZFC
C.U.T.max.= 0,1 pentru ZV

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenurile destinate drumurilor de acces și spațiului verde public, care sunt proprietate privată, vor trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

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

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este:

- 5,00 m față de DE749 – nr. cad. 114651 (profil tip 1);
- 3,00 m față de drumurile nou propuse (profil tip 2);
- 2,00 m față de alea ocazional carosabilă (profil tip 3).

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

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

Retragerile minime ale construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor:

- minim 2,00 m la nord și de minim 5,00 m la sud*

*Excepție fac următoarele loturi:

- lotul 26 unde retragerea minimă la sud în dreptul zonei verzi (ZV) este de minim 2,00 m
- lotul 30 unde retragerea față de limita laterală este de minim 6,50 m

- loturile 31, 32, 34, 39, 40, 41 și 42 au retragerea față de limitele laterale de proprietate de minim 3,50 m.

Retragerea minimă a construcțiilor față de limita posterioară

- minim 5,00 m*.

* Excepție fac următoarele loturi:

- loturile 30, 31 și 32 unde retragerea posterioară este de minim 2,00 m

- loturile 36 și 35 unde retragerea posterioară este de minim 3,50 m.

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

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

Edificabilul parcelei:

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

Amenajabilul parcelei:

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);

b) împrejmuirile parcelei;

c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;

d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;

e) zone plantate;

f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor

g) panouri publicitare

f) anexe gospodărești cu obligativitatea respectării următoarelor condiții cumulative:

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

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

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

- să respecte Codul Civil.

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

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

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

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

În interiorul parcelelor vor fi prevăzute drumuri de acces private pentru trafic greu.

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

- **profil transversal tip 1**
 - se aplică la DE 749 – nr. cad. 114651
 - 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare și un spațiu verde de 1,00m pe latura de est;

- **profil transversal tip 2**
 - se aplică la drumurile nou propuse
 - 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

- **profil transversal tip 3**
 - se aplică la aleea ocazional carosabilă
 - 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu

Art. 2. Accesele pietonale

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

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, iar costurile aferente amenajării drumurilor propuse vor fi suportate de inițiatori conform H.C.L. Hărman nr. 37/2023.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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

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

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

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

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

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

Art. 1. Parcelarea

Amplasamentul are o suprafață totală de 47.589 mp.

În urma reparcelării terenurilor reglementate, vor rezulta 43 parcele construibile + zonă spații verzi publice + drumuri de acces.

Parcelele au suprafețe cuprinse între 600 mp și 1800 mp, iar frontul acestora este cuprins între 15 m și 35 m.

Parcelarea se va realiza conform prezentului P.U.Z. cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996.

Suprafața minimă a unei parcele pentru edificarea de locuințe este de 500 mp.

Autorizarea executării reparcelărilor, pentru a fi construibile în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) lățimea parcelei de minimum 12 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus (a, b, c).

Se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 Anexa 2, indicatori urbanistici: „... dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții”.

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

▪ **ZL– zonă de locuințe individuale izolate**

Propus: P+1 ($H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,00 \text{ m}$ față de CTA* și $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,00 \text{ m}$ față de CTA*)

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

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

▪ **ZFC– zonă de funcțiuni complementare**

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+E+M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 10,00 \text{ m}$ față de CTA* și $H_{\max. \text{ coamă}} = 14,00 \text{ m}$ față de CTA*.

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

▪ **ZV– zonă spații verzi publice**

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P cu $H_{\max.} = 3,50 \text{ m}$ față de CTA*.

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

Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2,00 m

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

Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.1. Parcaje

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

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

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

Pentru locuințe:

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

Pentru sedii de firmă, birouri:

- activități desfășurate pe o suprafață de sub 200 mp – trei locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață de 150 - 1500 mp - un loc de parcare la 150 mp, dar nu mai puțin de trei locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1500 mp - un loc de parcare la 200 mp, dar nu mai puțin de 10 locuri de parcare;

Pentru comerț și prestări servicii:

- activități desfășurate pe o suprafață de sub 200 mp – trei locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață de 200 - 600 mp - un loc de parcare la 100 mp, dar nu mai puțin de trei locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață de 600 - 2000 mp - un loc de parcare la 50 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 2000 mp - un loc de parcare la 40 mp;

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

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

Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate

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

Ecranele publicitare, dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor trebuie, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu prezinte riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră. Pe timp de noapte, intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate trebuie să se reducă cu 35%, iar această obligativitate și modul de îndeplinire a acesteia trebuie evidențiat în documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

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

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

Art. 3. Zone verzi și plantate

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

Se vor prevedea zone verzi astfel:

- zone verzi private de minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor
- spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10 de minimum 5%

Art. 4. Împrejmuiiri

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, tablă.

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

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

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenurile reglementate se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL – zonă de locuințe individuale izolate**

Funcțiuni admise

- locuințe individuale, în regim de construire discontinuu, izolat;
- anexe gospodărești (foișoare, pergole, garaje, copertine pentru mașini, magazine, spații tehnice);

→ activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit.

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

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

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

Funcțiuni interzise

→ funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;

→ activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

→ construcții provizorii de orice natură, cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora;

→ depozitare en-gros;

→ stații de întreținere auto;

→ depozitări de materiale refolosibile;

→ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

→ depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;

→ activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

→ stații de betoane;

→ autobaze;

→ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

→ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

→ dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);

→ ferme zootehnice;

→ locuințe colective

• ZFC – zonă de funcțiuni complementare

Funcțiuni admise

→ funcțiuni complementare, în regim de construire discontinuu (cuplat/alipit sau izolat) admise fără condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate pentru: sedii (asociații, firme, birouri), comerț (magazine generale, mini market, librărie), construcții de cultură (expoziții, muzee, săli de reuniune), construcții de învățământ (învățământ preșcolar, grădiniță cu P.O.T. maxim 25% și se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil), construcții de sănătate (cabinete medicale, clinici particulare), construcții de agrement (sala de sport/fitness).

→ 4 unități locative la etaje

- dotări de agrement și sport (loisir)
- anexe (foișoare, pergole, garaje, magazine)

Funcțiuni interzise

- activități poluante, cu risc tehnologic
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice

• **ZC - zonă de circulație publică**

Funcțiuni admise

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

Funcțiuni interzise

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

• **ZV - zonă spații verzi publice**

Funcțiuni admise

- spații verzi publice cu acces nelimitat: grădină, spații plantate conform Legii nr. 24/2007
- amplasare mobilier specific

→ spații pentru administrare și întreținere

Funcțiuni interzise

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la momentul depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism
- amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor

2. Dispoziții finale și concluzii

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

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

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

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

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

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

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



Întocmit:
Arch. Fintina Elena