

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Elaborare PUZ – Construire locuințe unifamiliale, împrejmuire terenuri, anexe gospodărești, realizare accese
Inițiator:	Bodriug Rodica și alții
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, str. Henri Coandă și str. Traian Vuia, F.N
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	2-30-33
Data elaborării:	12.2023
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@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul comunei Hărman, sat. Hărman, str. Henri Coandă și str. Traian Vuia, F.N, identificate prin CF nr. 114705, nr. cad. 114705, CF nr. 114697, nr. cad. 114697 , CF nr. 107711, nr. cad. 107711 (nr. top. 3730/1/7/61), CF nr. 107710, nr. cad. 107710, CF nr. 107456, nr. cad. 107456, CF nr. 108146, nr. cad. 108146, CF nr. 112105, nr. cad. 112105, CF nr. 112106, nr. cad. 112106, CF nr. 114184, nr. cad. 114184, CF nr. 114180, nr. cad. 114180, CF nr. 103431, nr. cad. 103431, CF nr. 103558, nr. cad. 103558, CF nr. 114701, nr. cad. 114701, CF nr. 114704, nr. cad. 114704, CF nr. 100350, nr. cad. 100350, CF nr. 100151, nr. cad. 100151, CF nr. 100131, nr. cad. 100131, CF nr. 100146, nr. cad. 100146, CF nr. 102658, nr.cad. 102658

(nr. top. 3730/1/7/60), CF nr. 107127, nr.cad. 107127 (nr. top. 3730/1/7/63) în vederea construirii de locuințe.

➤ **Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile 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, prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.2018 și H.C.L. nr. 138/28.11.2023, terenurile studiate se află în intravilan, cu interdicție temporară de construire.

1.3. Surse documentare

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

Documentația de urbanism faza P.U.G. prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.2018 și H.C.L. nr. 138/28.11.2023.

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- 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**

Atât în vecinătate cât și pe două terenuri din cele studiate se află construcții cu destinația de locuințe.

Inițiatorii Planului Urbanistic Zonal doresc realizarea unei zone de locuințe.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hărman, prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.2018 și H.C.L. nr. 138/28.11.2023, terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității.

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 sunt situate în intravilanul comunei Hărman, la o distanță de aproximativ 100m față de E574.

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

- la nord: strada Decebal;
- la sud: E574 – DN 11;
- la est: strada Traian Vuia;
- la vest: strada Henri Coandă

➤ **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 a comunei, la o distanță de aproximativ 1,7km de centrul acesteia, minim 1,0km față de magazin/supermarket, 1,9km de parc, 1,4 km de grădiniță, 2,3km de Biserică, 1,9km 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.

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 din strada Decebal (lățime cuprinsă între 12,95m-13,70m), strada Henri Coandă (lățime aproximativ de 4,00 m), strada Traian Vuda (lățime cuprinsă între 3,66m-5,00m).

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost edificate mai multe clădiri cu destinația de locuințe.

Terenurile reglementate, în suprafață totală de 16850 mp, sunt proprietate privată/publică conform extraselor de carte funciară anexate:

1. CF nr. 114705, nr. cad. 114705 – S= 500 mp
2. CF nr. 114697, nr. cad. 114697 – S= 500 mp
3. CF nr. 107711, nr. cad. 107711 (nr. top. 3730/1/7/61) – S= 1000 mp
4. CF nr. 107710, nr. cad. 107710 – S= 1000 mp
5. CF nr. 107456, nr. cad. 107456 – S= 1000 mp
6. CF nr. 108146, nr. cad. 108146 – S= 1000 mp
7. CF nr. 112105, nr. cad. 112105 – S= 500 mp
8. CF nr. 112106, nr. cad. 112106 – S= 500 mp
9. CF nr. 114184, nr. cad. 114184 – S= 950 mp
10. CF nr. 114180, nr. cad. 114180 – S= 950 mp
11. CF nr. 103431, nr. cad. 103431 – S= 1000 mp
12. CF nr. 103558, nr. cad. 103558 – S= 950 mp
13. CF nr. 114701, nr. cad. 114701 – S= 500 mp
14. CF nr. 114704, nr. cad. 114704 – S= 500 mp
15. CF nr. 100350, nr. cad. 100350 – S= 1000 mp
16. CF nr. 100151, nr. cad. 100151 – S= 1000 mp
17. CF nr. 100131, nr. cad. 100131 – S= 1000 mp
18. CF nr. 100146, nr. cad. 100146 – S= 1000 mp
19. CF nr. 102658, nr. cad. 102658 (nr. top. 3730/1/7/60) – S= 994 mp
20. CF nr. 107127, nr. cad. 107127 (nr. top. 3730/1/7/63) – S= 989 mp

Terenurile cu excepția celor identificate cu nr.cad. 103558, 114180, 114184, sunt libere de construcții.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe.

- **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 1,9km 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 profilele drumurilor (str. Traian Vuia și str. Henri Coandă)

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)**

În zonă există rețele de utilități la care se vor racorda construcțiile propuse.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m 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, prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.2018 și H.C.L. nr. 138/28.11.2023, terenurile sunt situate în intravilanul localității, având destinația de zonă de locuințe, cu interdicție temporară de construire.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrelle 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 parcele se va realiza din cele trei drumuri perimetrare – strada Henri Coandă, strada Decebal și strada Traian Vuia.

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

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la E574 – DN 11;
- 26,72 m din care 14,00 m parte carosabilă, benzile fiind delimitate de un separator de 0,50 m. Partea carosabilă este încadrată de două acostamente a câte 0,69 m și respectiv 0,43 m și de o ampriză a drumului cu dimensiuni variabile cuprinse între 4,10 și 7,00 m. În partea de nord-vest partea carosabilă este urmată de un drum colector din care are 7,00 m parte carosabilă, spațiu verde de 1 m și trotuar de 1,50 m, iar pe partea de sud-est se află zona de căi de comunicație feroviară și amenajări aferente pe partea cu o lățime de 12,60 m.

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la strada Traian Vuia și Henri Coandă;
- 12,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la strada Decebal;
- 11,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare.

➤ **profil transversal tip 4**

- se aplică la strada Decebal;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 1,50 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este:

- 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2;
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3;
- conform avizului ce se va emite de către CNAIR - DRDP.

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:

- 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.

Notă: Costurile aferente realizării 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. La parterul locuințelor se pot amplasa (cu acordul vecinilor direct învecinați) funcțiuni complementare locuirii (ex. salon infrumusetare, sediu firma, birou, cabinet medicina dentara, cabinet medical, farmacie).

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

În urma reglementărilor propuse vor rezulta 23 parcele construibile + drum de acces. Pentru a putea fi edificabile parcelele cu nr. cad. 114705 și nr. cad 114697 se vor alipi, aceeași condiție se aplică și pentru parcelele cu nr. cad. 114701 și nr. cad. 114704.

În cazul în care parcelele cu nr. cad. 112105 și nr. cad. 112106 se vor alipi, pe parcela rezultată se va putea construi o locuință individuală izolată, iar accesul se va realiza din str. Traian Vuia.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – zonă de locuințe individuale izolate
- **ZL2** – zonă de locuințe individuale cuplate
- **ZC** - zonă de circulație propusă spre modernizare

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

Categoriile de costuri		
A	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice	
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare	Inițiatori
	Întocmire PUZ	
	Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	
	Cheltuieli pentru consultanță	
	Cheltuieli pentru asistență tehnică	
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	
B	Cheltuieli pentru realizarea investiției	
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiatori
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	
B4	Alte cheltuieli	
	Organizare de șantier	
	Cheltuieli diverse și neprevăzute	
C	Cheltuieli pentru modernizarea/realizarea străzilor domeniu public	Autoritatea publică locală

3.4.3. Indicatori urbanistici

- **ZL1/ZL2 – zona de locuințe individuale izolate/cuplate**

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: max. S/D+P+E/M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 8,00$ m față de CTA* și $H_{\max. \text{ coamă}} = 12,00$ 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.

Etajul retras (R) se va înscrie în volumul creat de un triunghi isoscel având ca bază placa de peste ultimul nivel, iar laturile vor forma cu baza un unghi de 45° (conform fig. 1 din planșa de reglementări urbanistice-zonificare - U2).

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 2,00 m față de limita laterală vestică (valabil pentru lot 2 și lot 3)
- minim 6,00m față de limita laterală estică (valabil pentru lot 2)
- minim 5,00m față de limita laterală estică (valabil pentru lot 3)
- minim 2,00m față de limita de nord (valabil pentru celelalte loturi)
- minim 6,00m față de limita de sud (valabil pentru celelalte loturi)

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m

Retragerea construcțiilor față de drumuri:

- 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2;
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3;
- conform avizului ce se va emite de către CNAIR - DRDP.

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.

Beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

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 centralizat 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. 114705, nr. cad. 114705 – S= 500 mp
2. CF nr. 114697, nr. cad. 114697 – S= 500 mp
3. CF nr. 107711, nr. cad. 107711 (nr. top. 3730/1/7/61) – S= 1000 mp
4. CF nr. 107710, nr. cad. 107710 – S= 1000 mp
5. CF nr. 107456, nr. cad. 107456 – S= 1000 mp
6. CF nr. 108146, nr. cad. 108146 – S= 1000 mp
7. CF nr. 112105, nr. cad. 112105 – S= 500 mp
8. CF nr. 112106, nr. cad. 112106 – S= 500 mp
9. CF nr. 114184, nr. cad. 114184 – S= 950 mp
10. CF nr. 114180, nr. cad. 114180 – S= 950 mp
11. CF nr. 103431, nr. cad. 103431 – S= 1000 mp
12. CF nr. 103558, nr. cad. 103558 – S= 950 mp
13. CF nr. 114701, nr. cad. 114701 – S= 500 mp
14. CF nr. 114704, nr. cad. 114704 – S= 500 mp
15. CF nr. 100350, nr. cad. 100350 – S= 1000 mp
16. CF nr. 100151, nr. cad. 100151 – S= 1000 mp
17. CF nr. 100131, nr. cad. 100131 – S= 1000 mp
18. CF nr. 100146, nr. cad. 100146 – S= 1000 mp
19. CF nr. 102658, nr. cad. 102658 (nr. top. 3730/1/7/60) – S= 994 mp
20. CF nr. 107127, nr. cad. 107127 (nr. top. 3730/1/7/63) – S= 989 mp

▪ Circulația terenurilor

Terenul destinat drumurilor de acces, care este proprietate privată, va 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.



Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena