



M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: „ **Elaborare documentatie PUZ pentru construire locuinte individuale izolate, amenajare acces**”

Amplasament: **zona str. Preot Dimitrie Greceanu, f.n., sat/com Harman, jud. Braşov**

Beneficiar: **Popa Horia si Popa Corina -Roxana;**

Proiectant: **S.C. CITY LANDMARKS.R.L.**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**

Data elaborarii : **CL 329 / 21.05.2025**

2. PREZENTAREA INVESTITIEI

2.1 Solicitari ale temei program

“Elaborare documentatie PUZ pentru construire locuinte individuale izolate, amenajare acces” se inscrie in categoria documentatiilor de tip P.U.Z. elaborate in vederea reglementarii terenului intravilan cu CF Harman nr.101258, nr.CAD 101258 si lotizarii acestuia in baza Certificatului de urbanism nr.214 din 28.04.2025 emis de Primaria com.Harman.

In conformitate cu Legea 350 / 2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru terenul in studiu este necesar intocmirea unui P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) in baza unui aviz prealabil de oportunitate emis de catre Primaria com.Harman.

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiari, astfel:

1) Se solicita lotizarea terenurilor cu suprafața de 3.203,0mp pentru construirea unor imobile de locuinte individuale.

2) Funcțiunile solicitate pentru acest teren sunt:

- locuințe individuale;

- zona circulatii.

3) Se solicită lotizarea terenurilor care fac obiectul P.U.Z.;

4) Beneficiarul solicita o propunere de parcelare corelata cu circulatia carosabila și pietonala din zona, cu respectarea reglementărilor urbanistice.

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	253	0	1	2	3	4	21.05.2025	1



2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiata

Conform P.U.G. (Plan urbanistic general) com.Harman prelungit cu HCL nr.138/28.11.2023 terenurile precizate în certificatul de urbanism sunt situate în intravilanul localitatii, in zona de locuinte. Terenurile studiate sunt situate la cai de circulatie din localitate, respectiv str.Preot Dimitrie Greceanu.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Incadrarea in localitate

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul com.Harman, în partea centrala, cu acces din str.Preot Dimitrie Greceanu şi are ca vecinătăţi:

- S: str.Preot Dimitrie Greceanu si teren proprietate privata (nr.CAD 00505);
- N: teren proprietate privata (nr.CAD 101256);
- V: teren proprietate privata (nr.TOP 723);
- E: teren proprietate privata (nr.TOP 716,717);

3.2 Situatia juridica

Zona cuprinde terenuri aparţinând domeniului public şi majoritar, terenuri domeniu privat ale persoanelor fizice – juridice. Terenurile care fac obiectul studiului se află în proprietatea privată a lui Popa Horia si Popa Corina -Roxana, conform Extras C.F. Harman nr. 101258 in suprafata de 3.203,0mp.

3.3 Circulatia

Perimetrul studiat are ca vecinatati in partea de sud str.Preot Dimitrie Greceanu care face legatura cu str.Garii.

4. REGIMUL ECONOMIC

4.1 Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Din punct de vedere al valorii pe piaţa terenurilor, perimetrul studiat se incadreaza in zona de mediu. Terenul este situat intr-o zona care prezinta o tendinţă de dezvoltare rezidenţială ce va imbunătăţii imaginea zonei prin echiparea cu servicii si dotări.

4.2 Categoriile de costuri

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin P.U.Z. sunt necesare asigurarea utilitatilor, in principal a retelei de apa, canalizare, electricitate si iluminat stradal, precum si realizarea drumului de acces. Costurile pentru realizarea acestora vor fi suportate de initiatorii P.U.Z. Autorizarea

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	253	0	1	2	3	4	21.05.2025	2



executarii lucrariilor de construire poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente si a drumului, de catre investitori privati.

5. SITUATIA PROPUA

Se propune lotizarea terenurilor in suprafata totala de 3.203,0mp, pentru construirea unor locuinte individuale.

Bilant teritorial:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFAT A (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Terenuri arabile situate in intravilan	3.203,0	0,0	0,0	0,0
L -zona locuinte colective / individuale si functiuni complementare:	0,0	0,0	2.548,0	79,6
- locuinte	0,0	0,0	764,4	30,0
- circulatii interioare	0,0	0,0	637,0	25,0
- zona verde	0,0	0,0	1.146,6	45,0
C -Circulatii	0,0	0,0	655,0	20,4
TOTAL	3.203,0	100,0	3.203,0	100,0

Indici urbanistici L – zona locuinte individuale:

- Procentul maxim de ocupare a terenului: **30%**
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului: **1**
- Regimul maxim de înălțime : **S+P+1E / M**
- H max cornişă / streăşină: **7,0m**
- H max coamă / atic: **11,0m**
- Inaltime maxima anexe: **3,0m**
- Regimul de aliniere : **5,0m** fata de aliniament latura de S si **3,0m** pe latura de est;
- Spatii verzi : **min.25%**

Circulatia auto si pietonala in zona studiata va fi realizata printr-o retea de drumuri noi propuse, din care unul in partea de sud , care va continua drumul propus prin PUZ locuinte aprobat cu HCL38/2016 si unul pe directia nord -sud.În interiorul fiecărei parcele se va asigura un număr minim de locuri de parcare, respectiv 1 loc pentru locuinte cu suprafata utila mai mica sau egala cu 100,0mp si 2 locuri pentru locuinte cu suprafata utila mai mare de 100,0mp.

6. CONCLUZII

“ Elaborare documentatie PUZ pentru construire locuinte individuale izolate, amenajare acces ” soluționează solicitările beneficiarilor respectand în totalitate reglementarile urbanistice și condițiile ce vor rezulta din studiile de fundamentare și din avize. În același timp, elaboratorul va ține seama de observațiile exprimate pe parcursul consultării populației.

Întocmit,

arh.-urb.Catalin Goea

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	253	0	1	2	3	4	21.05.2025	3