

MEMORIU DE PREZENTARE

INTOCMIRE P.U.Z. - MODIFICARE DOCUMENTATIE PUZ APROBATA PRIN HCL
23/28.03.2024 DIN "LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI
COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE TEREN, EXTINDERE UTILITATI,
MODERNIZARE DRUM" IN "UNITATI TURISTICE SI DOTARI
AFERENTE" INTRAVILAN, SAT HARMAN, COMUNA HARMAN, JUD.
BRASOV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului: MODIFICARE DOCUMENTATIE PUZ APROBATA PRIN HCL
23/28.03.2024 DIN "LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI
COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE TEREN, EXTINDERE
UTILITATI, MODERNIZARE DRUM" IN "UNITATI TURISTICE
SI DOTARI AFERENTE" INTRAVILAN, SAT HARMAN,
COMUNA HARMAN, JUD. BRASOV
- Amplasament: Jud. Brasov, Com. Harman, Sat Harman – identificat prin CF nr. 115066,
115076, 115628, 103221
- Beneficiar: SC KRONBURG SRL CIF 41634110
- Proiectant: L.H.P. ARHITECTURA S.R..L
- Faza de proiectare : P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
- Numar proiect: U09/2025
- Data elaborarii : IULIE 2025

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu solicitările enunțate în Certificatul de Urbanism nr.308 din 30.06.2025 prin care sa se detalieze reglementările urbanistice, atât din punct de vedere al funcțiunii terenurilor dar și al indicatorilor POT și CUT. Terenurile care au generat PUZ au suprafața cumulată de 111 677 mp.

Prin proiectul PUZ se va urmări:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- integrarea și armonizarea noilor construcții cu cadrul natural și construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare
- realizarea și modernizarea circulațiilor

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de urbanism nr. 308 din 03.06.2025
- PUG Harman
- Reglementare tehnica “ Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordin MLPAT GM -010-2000
- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografica

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Comuna Harman este situata la nord-est-ul municipiului Brasov cu acces la DN11 , la aproximativ 4 km de municipiul Brasov, cu care se invecineaza la sud – vest; in partea de vest se invecineaza cu comuna Sanpetru. Conexiunea rutiera cu aceste localitati se realizeaza prin DJ 108 (Harman- Sanpetru) si DN11 (Harman- Brasov). Localitatea nu are acces la reţeaua de transport feroviar.

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Terenurile identificate prin CF nr. 115066, 115076, 115628, 103221 sunt proprietatea societatii comerciale Kronburg Srl cu CIF: 41634110 care doreste efectuarea unei investitii in unitati turistice si dotari aferente.

Terenul studiat in suprafata de 111 677 mp este situat pe partea dreapta al DE 644 directia de mers spre centrul comunei Harman, accesul realizandu-se tot din acesta, fiind liber de orice constructii.

Zona studiata este amplasata in partea de est a localitatii Harman, pe un culoar important de dezvoltare a localitatii. Directiile de dezvoltare sunt conditionate in primul rand de elementele cadrului natural de legatura cu comuna Sanpetru si orasul Brasov.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în intravilanul comunei Harman, jud.Brasov, în partea de nord-est, între DJ 112 la nord si DN 11 la sud şi se învecinează:

- pe latura VEST cu zona de locuinte individuale, proprietati private (AU 57/20.06.2025)
- pe latura NORD – CCN 631, CCN 662 proprietati private
- pe latura SUD - DE 644
- pe latura EST proprietati private in extravilan

2.3. CIRCULATIILE:

Singurele circulatii din zona sunt DE 644, drum de pamant. Accesul la teren se face din strada Petru Maior prin strada Mircea cel Batran.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este neconstruit, fiind vorba de un teren agricol extravilan cu suprafata de 111 677 mp inscris in Cartea Funciara cu numerele CF nr. 115066, 115076, 115628, 103221.

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apa.

Conform avizului Companiei Apa care va fi obtinut.

Canalizarea .

Conform avizului de canalizare care va fi obtinut.

Alimentarea cu energie electrica.

Conform avizului Electrica Furnizare care va fi obtinut.

Alimentare cu căldură.

Se propune asigurarea alimentării cu căldură a obiectivelor în sistem individual, prin folosirea de combustibili solizi, lichizi sau energie electrică, cu recomandarea utilizării cu prioritate a energiei electrice. În acelaşi timp, se va avea în vedere şi posibilitatea utilizării unor surse de energie alternativă, nepoluantă.

3.4 PROTECTIA MEDIULUI

Proprietarul va lua toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură şi are următoarele obligaţii:

- să nu desfăşoare activităţi poluante în zonă;
- să depoziteze deeurile controlat, respectând toate normele sanitare;
- să organizeze suprafeţe pentru spaţii verzi şi plantaţii de aliniament de protecţie, conform H.G. 525 / 1996 republicată;
- să respecte condiţiile din Decizia Etapei de Încadrare emisă de Agenţia pentru Protecţia Mediului Braşov şi Avizul de Gospodărire al Apelor emis de S.G.A. Braşov.

Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

Deseurile menajere se vor colecta in containere amplasate pe o platforma speciala la accesul carosabil si vor fi evacuate prin grija unitatii responsabile din zona, respectand toate normele sanitare, pe baza unui contract.

Vor fi prevăzute spaţii verzi amenajate, de aliniament, scuaruri şi zone verzi de protecţie, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susţinute de prezentul P.U.Z. nu vor avea consecinţe negative asupra mediului.

Suprafata minima de spatii verzi va fi de min.25%.

3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiată prin PUZ există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor: terenuri proprietate privată de interes local situate în intravilan şi extravilan – drumurile de exploatare existente si terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice . În vederea realizării obiectivelor propuse , circulatia terenurilor între detinatori va fi necesară în urmatoarea situatie: trecerea în proprietatea publică a unităţii administrativ-teritoriale a terenurilor aferente obiectivelor de utilitate publică prevăzute. Circulaţia terenurilor între deţinători se va face în condiţiile legii.

3.6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI, RESPECTIV DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE SI ETAPIZARE ANALIZA FACTORILOR DE RISC

Sunt identificate trei mari categorii de costuri pentru realizarea si implementarea propunerii studiate.

Etapa I:

Costuri de proiectare si avizare a documentatiei PUZ care vor fi suportate de beneficiar .

Etapa II:

Costuri de echipare edilitara, care vor fi suportate de investitori odata cu edificarea imobilelor si conform cu solutiile prevazute atat prin avizele documentatiei PUZ cat si prin avizele individuale de la autorizatiile de constructie (AC).

Costuri de modernizare si extindere a cailor de circulatie care vor fi suportate de investitori.

Etapa III:

Costuri de autorizare si edificare constructii suportate de investitor.

3.7. ANALIZA FACTORILOR DE RISC

In zona studiata nu exista riscul de inundatii sau alunecari de teren.

Funciunile reglementate prin prezenta documentatie nu reprezinta un risc din punct de vedere al incendiului iar trama stradala reglementata face posibila interventia facila in cazurile situatiilor de urgenta.

4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Terenul nu este construit si se afla intr-o zona cu cadru natural deosebit.

Dezvoltarea zonei pana in prezent s-a realizat cu mici dotari de locuinte si unitati turistice.

Prin schimbarea regimului zonei studiate din teren agricol într-o zonă cu funcţiune turistică, se urmăreşte valorificarea durabilă a potenţialului natural existent, în special a luciului de apă aflat pe teren. Amplasamentul beneficiază de un cadru natural atractiv şi de proximitatea faţă de municipiul Braşov, ceea ce îl recomandă pentru dezvoltarea unor activităţi de recreere şi turism sustenabil.

Iniţiativa este oportună din punct de vedere urbanistic, economic şi social, contribuind la diversificarea ofertei turistice locale, creşterea valorii funcţionale a terenului şi stimularea economiei zonei prin atragerea de investiţii. Propunerea este în concordanţă cu tendinţele actuale privind dezvoltarea turismului în mediul natural şi se va realiza cu respectarea reglementărilor urbanistice, de mediu şi de protecţie a resurselor existente astfel se considera oportuna reglementarea terenului pentru construirea de unitati turistice si dotari aferente.

Sef proiect,
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,
Urb. Lucian Paltanea

