

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. - Construire locuinţe individuale, dotări complementare, extindere utilităţi, amenajare drum de acces
Iniţiator:	Steinhart Georg Peter
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Hărman, sat. Hărman, C.F. nr. 115080, nr. cad. 115080
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-30-34
Data elaborării:	11.2024
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 terenul situat în extravilanul comunei Hărman, sat. Hărman, identificat prin C.F. nr. 115080, nr. cadastral 115080, S = 34 100 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 locuinţe individuale şi dotări complementare;

- 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 prin H.C.L. nr. 81/18.12.2018, terenul studiat se află în extravilan.

1.3. Surse documentare

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

Documentația de urbanism faza P.U.G. prelungită prin H.C.L. nr. 81/18.12.2018.

Documentația de urbanism faza P.U.Z. aprobată cu H.C.L. 17/28.02.2017 AU 33/16.11.2016

Documentația de urbanism faza P.U.Z. aprobată cu H.C.L. 93/28.09.2021 AU 29/26.07.2021

Documentația de urbanism faza P.U.Z. aprobată cu H.C.L. 133/29.09.2022 AU 25/11.07.2022.

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

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

➤ **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 vârstă 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, la sud de parcela studiată se află construcții cu destinația de locuințe și anexe.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de locuințe și dotări complementare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hărman, prelungit prin H.C.L. nr. 81/18.12.2018, terenul studiat este situat în extravilanul localității.

În ultimii ani, în apropierea terenului studiat, au fost edificate câteva 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**

Terenul este situat în extravilanul comunei Hărman.

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

- la nord-vest și vest: canal identificat prin CCN 408/2;
- la est: drum identificat prin nr.cad. 114569 – DE 412;
- la sud: teren identificat prin nr. cad. 107513 (teren situat în extravilan fără reglementări urbanistice);

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

Terenul este situat în partea de vest a comunei, la o distanță de aproximativ 3,5 km de centrul acesteia, minim 4,5 km față de magazin/supermarket, 3,5 km de parc, 4,0 km de grădiniță, 3,2 km de Biserică, 3,6 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.

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 drum DE412 - identificat cu nr. cad. 114569. Drum cu o lățime variabilă cuprinsă între 4,74 m și 6,48 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

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

Terenul reglementat ce a generat prezenta documentație în suprafață totală de 34 100 mp, liber de construcții, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat – C.F. nr. 115080, nr.cad. 115080.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe 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 3,5 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 profilele drumurilor (DE 412 – identificat cu nr.cad. 114569 și DE 411/3/1 și de lipsa reglementărilor urbanistice pentru zona de locuințe.

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 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, prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.2018, terenul este situat în extravilanul localității.

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 parcelă se va realiza din drumul DE 412 identificat prin nr. cad. 114569 ce se propune a fi modernizat și prevăzut pentru trafic greu.

Profilele transversale ale drumurilor existente și cel nou propus, sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la DE 412 identificat cu nr.cad. 114569
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două zone verzi a câte 1,50 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

➤ profil transversal tip 2

- se aplică la drumul nou propus în incinta amplasamentului
- 11,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două zone verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la DE 411/3/1 - drum existent pe care nu se intervine prin prezenta documentație.
- drum de exploatare cu o lățime de 4,00 m.

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este:

→ min 5,00 m de la aliniament

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

Pentru locuințe - 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori;

Pentru funcțiuni complementare și servicii - vor fi asigurate locuri de parcare în funcție de destinația construcțiilor conform H.G. nr. 525/1996 astfel:

- sedii (asociații, firme, birouri): câte 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;

- comerț:

- 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată pentru unități de până la 400 mp,

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată pentru unități de 400 - 600 mp,

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată pentru unități de 600 - 2000 mp.

- construcții de cultură:

- pentru expoziții și muzee câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere,

- pentru săli de reuniune câte 1 loc de parcare la 10-20 locuri în sală.

- construcții de sănătate: 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10%.

- construcții de agrement: 1 loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

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

Notă: Costurile aferente amenajării drumurilor propuse vor fi suportate de către inițiatorul prezentului P.U.Z. conform H.C.L. nr. 37/2023.

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 cu dotări complementare. La parterul locuințelor se pot amplasa (cu acordul vecinilor direct învecinați) funcțiuni complementare locuirii (ex. salon înfrumusețare, sediu firmă, birou, cabinet medicina dentară, 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 37 parcele construibile + drum de acces și spațiu verde public.

Pe fiecare parcela nou rezultată va putea fi construită cel puțin o locuință cu anexe gospodărești.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – zonă de locuințe individuale izolate
- **ZL2** – zonă de locuințe individuale cuplate
- **ZFC** – zonă funcțiuni complementare
- **ZVP** – zonă spații verzi publice
- **ZC** - zonă de circulație publică – pentru trafic greu

3.4.2. Bilanț teritorial pentru parcelele ce au generat P.U.Z.

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Teren extravilan liber de construcții		100	34100	100
Total			100	34100	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	ZL1 - Zonă de locuințe individuale	subzonă aferentă construcțiilor	30,00	6992,1	
2		subzonă aferentă spațiilor verzi private	30,00	6992,1	
3		subzonă aferentă circulațiilor private	40,00	9322,8	
Total zona de locuințe individuale			100,00	23307	68,35
4	ZL2 - Zonă de locuințe cuplate	subzonă aferentă construcțiilor	30,00	408,3	
5		subzonă aferentă spațiilor verzi private	30,00	408,3	
6		subzonă aferentă circulațiilor private	40,00	544,4	
Total zona de locuințe cuplate			100,00	1361	3,99
7	ZFC - Zonă de funcțiuni complementare	subzonă aferentă construcțiilor	40,00	498,8	
8		Subzonă aferentă spațiilor verzi private	30,00	374,1	
9		subzonă aferentă circulațiilor private	30,00	374,1	
Total zona de funcțiuni complementare			100,00	1247	3,66
10	ZVP -Zonă spații verzi publice	subzonă aferentă construcțiilor	10,00	171,2	
11		subzonă aferentă spațiilor verzi	90,00	1540,8	
Total zonă spații verzi publice			100,00	1712	5,02
12	ZC - Zonă circulație publică	subzonă rutieră, pietonală	100,00	6473	18,98
Total				34100	100

3.4.3. 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)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru amenajarea străzilor propuse (conform H.C.L. nr. 37/2023), zonelor verzi propuse și locului de joacă propus	Inițiator

3.1.1. Indicatori urbanistici

▪ ZL1 – Zonă de locuințe individuale izolate

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

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,8

▪ ZL2 – Zonă de locuințe individuale cuplate

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

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,8

▪ ZFC – Zonă de funcțiuni complementare

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

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

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

Propus: C.U.T.max.= 1,4

Regimul maxim de înălțime pentru ZL1 și ZL2

Propus: max. P+1E cu $H_{\text{maxim cornișă/atic}} = 7,00 \text{ m față de C.T.A.},$
 $H_{\text{maxim coamă}} = 11,00 \text{ m față de C.T.A.}$

Regimul maxim de înălțime pentru ZFC

Propus: max. P+E+M cu $H_{\text{maxim cornișă/atic}} = 10,00 \text{ m}$ față de C.T.A.,
 $H_{\text{maxim coamă}} = 14,00 \text{ m}$ față de C.T.A.

▪ **ZVP – Zonă spații verzi publice**

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

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

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

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

Retragerile minime ale construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor

- pentru ZL1 - minim 2,00 m față de limita nord-estică și minim 5,00 m față de limita sud-vestică (pentru Lot 3-16), minim 2,00 m față de limita estică și minim 5,00 m față de limita vestică (pentru Lot 17-25, Lot 31-36), minim 2,00 m față de limita nordică și minim 5,00 m față de limita sudică (pentru Lot 27-30)
- pentru ZL2: - minim 5,00 m
- pentru ZFC - minim 5,00 m (pentru lot 26), minim 2,00 m față de limita vestică și minim 5,00 m față de limita estică (pentru Lot 37).

Retragerea minima față de limita posterioară

- pentru ZL1 - minim 5,00 m cu excepția Lotului 17, unde retragerea va fi de min 3,50 m
- pentru ZL2 - minim 5,00 m
- pentru ZFC - minim 5,00 m

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m de la aliniament

3.2. 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.

3.3. 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, proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații, este obligat 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.

3.4. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat, C.F. nr. 115080, nr.cad. 115080, S = 34 100 mp.

▪ Circulația terenurilor

Terenurile destinate modernizării drumului existent și drumului nou propus vor trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 - Plan situația juridică.

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. Fintina Elena

