



PROIECT NR.: 241/2024
BENEFICIAR: NEAGOVICI GHEORGHE-LIVIU
AMPLASAMENT: HARMAN
FAZA: **P.U.Z.**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

◦ Denumirea lucrării - **Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, DOTĂRI COMPLEMENTARE, SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, EXTINDERE UTILITĂȚI, AMENAJARE DRUM DE ACCES**, CF 106483, com. Hărman, sat Hărman, str. Mircea cel Bătrân, f.n., jud. Brașov

◦ Beneficiar - **NEAGOVICI GHEORGHE-LIVIU**
- **ȚUPEA (fostă NEAGOVICI) ANA-MARIA**

◦ Proiectant general - **MAXIMILIAN ASTALUȘ**
Birou Individual de Arhitectură

◦ Data elaborării - **decembrie 2024**

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei program** - prezentul studiu are ca obiect întocmirea **Planului Urbanistic Zonal** pentru **Construire locuințe individuale, dotări complementare, spații comerciale, birouri, extindere utilități, amenajare drum de acces**, CF 106483, com. Harman, sat Harman, str. Mircea cel Bătrân, f.n., jud. Brașov pe un teren în suprafață totală de 23.900mp.
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată** - conform PUG comuna Hărman aprobat cu HCL nr. 138/28.11.2023 terenul are destinație de teren arabil situat în extravilanul localității și este situat în imediata apropiere a zonelor de locuințe;

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**
 - **Plan Urbanistic General** comuna Hărman aprobat cu HCL nr. 138/28.11.2023, jud. Brașov;
 - **PUZ Construire locuințe si parcelare aprobat** comuna Hărman cu HCL nr.47/28.07.2011, jud. Brașov;
 - **Studiu Hidrogeologic privind dimensionarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică pentru frontul de captare Hărman-Prejmer, f32-f39, jud. Brașov**, elaborat de I.N.H.G.A., Proces Verbal de Avizare nr. 102 din 23.07.2014;
 - Ridicare Topografică elaborată ing. Ariciu Dan-Constantin noiembrie 2024, Proces Verbal de recepție 5035/25.11.2024;
 - Certificatul de Urbanism nr. 530 din 13.11.2024 eliberat de Primăria Comunei Hărman;
 - Actele de proprietate intabulate;
 - Legislația și normele în vigoare în domeniul construcțiilor și urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- după anul 2000 se observă o accelerare a dezvoltării zonei datorită cererii crescânde de spații pentru locuințe;
- dintre caracteristicile semnificative ale zonei putem remarca că terenul studiat are ca limită nordică drumul de exploatare DE 673 – strada Mircea cel Bătrân (care este în continuarea străzii Mihai Viteazu - drum direct spre centrul comunei), iar ca limita sudică drumul de exploatare DE 676;

- potențialul de dezvoltare al zonei este foarte mare în special datorită apropierii de Municipiul Brașov (cca. 15 km.), al apropierii de viitoarea autostradă Brașov-Borș, a drumului național ce leagă centrul țării cu partea de nord și nord-vest a acesteia.

2.2. Incadrare în localitate

- zona studiată se află în extravilanul (conform PUG Comuna Hărman) localității Hărman (est) - jud. Brașov;
- relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul accesibilității se face greoi datorită existenței unui drum de macadam/pământ de cca. 800m (str. Mircea cel Bătrân – DE 673) cu lățimea între 4.00 și 12.00m ce face legătura între terenul studiat și strada Mihai Viteazu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- relieful zonei - amplasamentul este situat pe treapta joasă a depresiunii tectonice intramontane a Brașovului, la altitudini cuprinse între 500,00 și 600,00m, formele de relief sunt reprezentate în această zonă, de șesuri aluviale, de acumulare fluvio – lacustră, cu suprafața slab înclinată dinspre sud spre nord (sub 5°).
- sursa de apă de suprafață cea mai apropiată este râul Olt, aflat la cca. 4.0km spre nord;
- clima este temperat continentală dar așezarea în depresiunea Țării Bârsei face ca iarna temperaturile să scadă foarte mult în anumite perioade;
- terenul nu pune din punct de vedere geotehnic probleme deosebite la construcția clădirilor relativ joase, locuințelor unifamiliale – a se vedea studiul geotehnic;
- în succesiunea formațiunilor cuaternare ce alcătuiesc umplutura sedimentară a Depresiunii Brașovului, spre suprafața terenului se află un orizont petrografic dezvoltat predominant în facies – dietritic (pietriș și nisip) a cărui grosime depășește 60m. În masa depozitelor groșiere se găsesc intercalate, la diferite nivele și lentile subțiri de pământuri coezive. În masa lor, pe treapta joasă a depresiunii, sunt semnalate, mai ales spre suprafața terenului și pământuri cu compresibilitate ridicată.

- Concluziile Studiului Geotehnic

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

La faza DTAC, PT se vor avea în vedere un minim de măsuri constructive, care să permită preluarea împingerilor sau deplasărilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (având în vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) și anume:

-conducele purtătoare de apă vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid în caz de avarii și vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau a fundațiilor;

-realizarea de trotuare perimetrale etanșe în jurul construcțiilor, cu lățimea de min. 1,00m, așezate pe un strat de pământ local, cu grosime de min. 0,20m și pantă spre exterior

-evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distanțe mai mici de 10m în jurul construcției ;

-apele de pe acoperiș vor fi colectate de jgheaburi și burlane și dirijate prin rigole impermeabile către un colector (sistem de canalizare, fosă septică etc.);

-umpluturile în jurul fundațiilor se vor executa imediat după ce construcția a depășit nivelul terenului natural .

Săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lasate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbusiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscăre sau de îngheț-dezghet.

În zonele cu pantă și la construcțiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltrație se recomandă realizare de drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care să le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de înclinare față de orizontală să nu depășească valoarea de 1/1,25 în cazul nisipurilor prăfoase sau argiloase și 2/1.....4/1 în cazul rocilor stâncoase. În situația ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

◦ riscurile de catastrofe naturale nu sunt;

◦ **intensitatea seismică** - conform normativului P 100 -1/2006 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, perimetrul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "D" caracterizată prin coeficientul $K_s = 0,16$. din punct de vedere al perioadelor de colt $T_c = 0,7$ s;

2.4. Circulația

◦ circulația se face cu dificultate până la teren datorită existenței unui drum de macadam/pământ de cca. 800m (str. Mircea cel Bătrân – DE 673) cu lățimea între 4.00 și 12.00m ce face legătura între terenul studiat și strada Mihai Viteazu.

2.5. Ocuparea terenurilor

◦ gradul de ocupare a zonei cu fond construit 0%;

◦ asigurarea cu servicii a zonei nu este încă realizată la standarde urbane;

◦ principala disfuncționalitate este dată de lățimea mică și lipsa imbrăcăminții asfaltice pe strada Mircea cel Bătrân.

2.6. Echipare edilitară

- nu există echipare edilitară;

2.7. Probleme de mediu

- lipsa spațiilor industriale și de producție (cu excepția unei ferme piscicole situate pe un teren situat la cca.700m spre est) în zonă, face să nu existe probleme de mediu;
- terenul se găsește într-o zonă aflată în interiorul perimetrului zonei de protecție hidrogeologică, generată de frontul de captare Hărman-Prejmer (alcătuit din forajele F32-F39, conform Studiu Hidrogeologic/Aviz ANIF nr.....);
- *amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă, la m E față de axa pistei 03 - 21 a Aeroportului Internațional Brașov - Ghimbav și la m N de pragul 21 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este dem - conform Aviz AACR nr.;*
- traseele din sistemul căilor de comunicație și din categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă;
- *amplasamentul este situat în zona de protecție al LES 20kV, linie electrică care va fi parțial îngropată conform Avizului de amplasament favorabil nr. din eliberat de D.E.E.R sucursala Brașov și cu planul nr..... întocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea nr..... – Plan rețele edilitare - electrice faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brașov în data de*
- nu există valori de patrimoniu în imediata apropiere a zonei studiate care să necesite protecție;
- *imobilul ce face obiectul prezentei documentații nu se află în zona de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zona construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-științifică pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice – conform adresa din eliberată de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov;*
- nu există potențial turistic în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

- *a fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. ad din privind inițierea, elaborarea, aprobarea și monitorizarea implementării **Elaborare documentație PUZ pentru Construire locuințe individuale, dotări complementare, spații comerciale, birouri, extindere utilități, amenajare drum de acces** amplasată în extravilanul comunei Hărman, jud. Brașov, iar în cuprinsul*

acestui a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010; publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a PUZ, nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la etapa propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare a documentației PUZ propusă. La finalizarea etapei I,, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului – etapa I, privind intenția de elaborare PUZ și pus la dispoziția publicului începând cu data de prin: - afișare la sediul Primăriei Comunei Hărman; Nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației PUZ propusă;

- populația locală privește cu interes proiectele de dezvoltare urbană (într-o zonă în care marea majoritate a locuitorilor fac naveta în Mun. Brașov iar restul se ocupă cu agricultură) acestea ducând la crearea de noi locuri de muncă pe plan local, în special în construcții dar și în servicii, mică industrie și alimentație publică;
- administrația publică locală a trasat principalele direcții de dezvoltare urbană având în vedere încadrarea comunei Hărman în zona metropolitană a Municipiului Brașov;
- solicitările beneficiarului proiectului se înscriu în reglementările impuse prin Planul Urbanistic General elaborat pentru comuna Hărman, jud. Brașov nepunând astfel probleme deosebite elaboratorului proiectului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- **Plan Urbanistic General** comuna Hărman aprobat cu HCL nr. 138/28.11.2023, jud. Brașov;
- **Studiu Hidrogeologic privind dimensionarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică pentru frontul de captare Hărman-Prejmer, f32-f39, jud. Brașov**, elaborat de I.N.H.G.A., Proces Verbal de Avizare nr. 102 din 23.07.2014;
- Studiu Hidrogeologic privind influența realizării unei investiții asupra perimetrului de protecție hidrogeologică al forajelor f32-f39 din frontul de captare Hărman – Prejmer și asupra acviferului freatic din zonă elaborat geolog Ivan Marian cu Referat de expertiză hidrogeologică emis de Institutul național de hidrologie și gospodărirea apelor nr..... din
- Ridicare Topografică elaborată ing. Ariciu Dan-Constantin noiembrie 2024, Proces Verbal de recepție 5035/25.11.2024;
- Certificatul de Urbanism nr.530 din 13.11.2024 eliberat de Primăria Comunei Hărman;
- Studiu Geologic întocmit de ing. Crăciun Ioan-Petru
- Avizul de Oportunitate nr..... din eliberat de Primăria Comunei Hărman;
- Studiu Pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate nr..... întocmit de ing. – OSPA Brașov;
- Raport de diagnostic arheologic intruziv nr. elaborat arheolog, Muzeul Județean de Istorie Brașov;

- Studiu din data de: pentru Determinarea în sistemul geodezic wgs-84 a coordonatelor punctelor de detaliu și încadrarea lor în harta de obstacole pentru Aeroportul Internațional Brașov Ghimbav;

◦ studiile de fundamentare relevă faptul că solicitările temei program nu afectează prevederile **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Hărman, jud. Brașov, și completează cu reglementări urbanistice fluente terenul în studiu (aflat în zona cu terenuri reglementate prin PUZ-uri aprobate, având aceeași funcțiune principală – aceea de locuințe individuale cu $H_{max} P+1E(M)$);

3.2. Prevederi ale PUG pentru zona studiată – comuna Hărman,

◦ **parcelarea**

- teren extravilan – nu există reglementări

◦ **funcțiuni prevăzute**

- zonă nestudiată în PUG

◦ **principali indici urbanistici**

- **POT_{max}=%**

- **CUT_{max}=**

◦ **căi de comunicație**

- profilurile pentru arterele secundare de circulație vor avea lățimea părții carosabile de 3.50m și trotuare de cel puțin 0.75m;

◦ **deservirea cu rețele de utilități**

- la data elaborării documentației terenul studiat nu este racordat la rețele edilitare;
- toate construcțiile și instalațiile noi vor fi racordate la rețelele publice de apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, existente sau aflate în construcție în zonă.

◦ **protecția mediului**

- funcțiunea propusă fiind de locuințe individuale și dotări complementare, nu sunt probleme legate de protecția mediului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

◦ **prezența spațiilor plantate**

- se vor realiza în interiorul proprietăților spații plantate cu gazon, arbori și arbuști decorative în vederea obținerii unui cadru agreabil (minim 20% dar nu mai puțin de 20mp/pers.);
- sunt prevăzute zone verzi publice ce vor fi amenajate și îngrijite de firme agreate de Primăria Hărman (minim 5% conform art.10, alin. 3 din legea 24/2007);

◦ **construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului**

- conform studiului geotehnic anexat la proiectarea fundațiilor imobilelor se va ține cont de următoarele:

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea convențională fiind cuprinsă între valorile de $P_{conv}=180kPa$ și $P_{conv}=300kPa$.

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor respecta următoarele relații :

-la încărcări centrice

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef\ max} \leq 1,2 P_{conv}$$

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef\ max} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

-la încărcări după ambele direcții

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef\ max} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

Conform STAS 3300/85 presiunea convențională corespunde fundațiilor având adâncimea $D_f=2,00m$ raportată de la cota terenului amenajat și lățimea $B=1,00m$.

Încadrarea terenului conform TS 988

Începând de la suprafață, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria « teren mediu » în cazul săpăturilor manuale și în categoria a II-a în cazul executării acestora mecanizat. Stratul de masă argiloasă cu pietrișuri, bolovănișuri, blocuri de calcare și gresii încadrându-se în categoria « teren tare » în cazul săpăturilor manuale și în categoria a IV-a în cazul executării acestora mecanizat.

- terenul se încadrează conform Normativului P 100 -1/2006 în zona seismică de calcul "D".

◦ adaptarea la condițiile de climă

- construcțiile vor respecta Legea nr. 238 din 19 iulie 2024 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, se recomandă realizarea unor clădiri de tip nZEB (clădire al cărei consum de energie este aproape egal cu zero - clădire cu o performanță energetică foarte ridicată, la care consumul de energie pentru asigurarea performanței energetice este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut).

3.4. Modernizarea circulației

- se va face pe baza unui proiect de drumuri realizat unitar (pentru întreaga zona str. Mircea cel Bătrân – Hărman cu acordul proprietarilor terenurilor afectate), de către o firmă specializată în domeniu, și avizat de către instituțiile în drept; propunerea făcută în documentația de față (lățimi, poziționare, racordări intersecții etc.) având rol informativ/consultativ.

◦ organizarea circulației auto

- pe terenul aflat în studiu se va realiza:

◦ un drum (lățime totală 12.00m profil B-B) cu acces din două drumuri publice (DE 673-str. Mircea cel Bătrân și DE 676) astfel:

- carosabil 7.00m;
- rigolă 1.00m (acoperită, simetric pe ambele părți ale carosabilului);
- sp. verde 1.00m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
- trotuar 1.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);

- se propune și refacerea celor două drumuri publice cu lățime inițială de 4.00m, existente, astfel:

- DE 673 (strada Mircea cel Bătrân) lățime totală 14.00m profil A-A
 - carosabil 7.00m;
 - rigolă/acostament 1.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
 - sp. verde 1.00m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
 - trotuar 1.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
- DE 676 lățime totală 14.00m profil A-A
 - carosabil 7.00m;
 - rigolă/acostament 1.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
 - sp. verde 1.00m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
 - trotuar 1.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);

- pe fiecare parcelă va fi prevăzut acces auto și spațiu de parcare pentru autoturismele proprii și ale vizitatorilor;

- accesul la parcelă se asigură printr-o zonă a trotuarului cu bordură teșită, păstrând continuitatea trotuarului;

- **organizarea circulației pietonale**

- circulația pietonală se va realiza pe trotuarele prevăzute prin proiect având o lățime minimă de 1.50m conform normelor privind protecția persoanele cu dizabilități;

- **parcaje**

- locuințe - parcajele pentru proprietari, angajați și vizitatori se vor asigura în incintă (minim 1 loc de parcare pentru locuințe cu suprafața utilă mai mică de 100mp, minim 2 locuri de parcare pentru locuințe cu suprafața utilă mai mare de 100mp + minim 1 loc de parcare vizitatori);

- funcțiuni complementare, spații comerciale, birouri – se vor asigura locuri de parcare în funcție de destinația construcției conform HG 525/1996, respectiv conform Hotărârilor Consiliului Local Hărman;

- parcare publică – a fost prevăzută o zonă cu locuri de parcare publice.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- **parcelare**

- din suprafața totală de teren de 23900,00mp se vor realiza **24 parcele** astfel:

- **21 parcele** pentru construcția de locuințe individuale/funcțiuni complementare/dotări;

- **2 parcele** pentru construcția de spații comerciale, birouri, dotări, funcțiuni complementare;

- **1 parcelă** care va reprezenta circulațiile carosabile, pietonale și zonă verde publică;

- **aliniament**

- se consideră aliniamentul străzii linia de demarcație între drumurile nou proiectate/modernizate și parcelele nou proiectate (parcelele se vor alinia la limita trotuarului nou propus).

- **aliniere**

- se propune alinierea clădirilor la distanța de
 - **11.00m** față de axul drumului din interiorul terenului studiat care face legătura între DE 673-str. Mircea cel Bătrân și DE 676; **5.00m** față de aliniamentul drumului - profil B-B;
 - **5.00m** față de aliniamentul drumului public DE 673-str. Mircea cel Bătrân;- profil A-A;
 - **14.50m** față de axul drumului public DE 676; respectiv **7.50m** față de aliniamentul drumului - profil A-A;

◦ funcțiuni

- zonă de locuințe individuale izolate, dotări complementare, spații comerciale, birouri conform Certificatului de Urbanism nr. 530 din 13.11.2024 eliberat de Primăria Comunei Hărman;

◦ sistematizarea pe verticală

- terenul este relativ plan în mare parte și nu se pun probleme de sistematizare pe verticală;
- se vor asigura pantele necesare de scurgere a apelor pluviale pentru a evita stagnarea lor în incintă.

◦ bilanțul teritorial – teren care a generat PUZ

Teren extravilan (studiat)	existent		propus	
	ha	%	ha	%
1. teren arabil în extravilan	2.3900	100	0.00	0.00
2. circulații	0.00	0.00	0.5175	21.65
3. perimetru construibil	0.00	0.00	0.6071	25.40
4. zone verzi în int. parcelelor	0.00	0.00	0.7170	30.00
5. amenajari in int. parcelelor	0.00	0.00	0.4105	17.18
6. zona verde publica (parc+l.j.)	0.00	0.00	0.1379	5.77
			2.3900	100

◦ regimul de înălțime

- **P+1E(M) (maxim 10.00m, 8.00m la streășină)- respectiv cota absolută maximă de m (..... m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile)** conform Aviz favorabil nr. emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
- **Parter (maxim 7.00m, respectiv 4.00m la streășină);**

◦ principali indici urbanistici

- **POT_{max}-35%**
- **CUT_{max}-0.8**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

◦ alimentarea cu apă

- alimentarea cu apă se face din rețeaua de distribuție HDPE De 110mm, aflată în curs de execuție pe strada Mircea cel Bătrân prin programul de dezvoltare POIM, derulat de Compania Apa conform *Aviz favorabil nr. din eliberat de Compania APA Brasov*;
- se vor prevedea și hidranți pentru stingerea incendiilor;

◦ **alimentarea cu energie electrică**

- conform *Avizului de amplasament favorabil nr. din eliberat de D.E.E.R sucursala Braşov* în zona nu există reţea de distribuţie; alimentarea cu energie electrică se va face prin 2xLES 0,4kV din PTA 13 existent, în conformitate cu planul nr..... întocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea nr..... – Plan reţele edilitare - electrice faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Braşov în data de

◦ **alimentarea cu gaze naturale**

- racordarea la reţeaua de distribuţie gaze naturale se va face în regim de medie presiune, la data elaborării documentaţiei DGSR nu deţine reţea de distribuţie conform cu *Aviz favorabil PUZ nr.eliberat de Distrigaz Sud Retele;*

◦ **telecomunicaţii**

- se va face prin extinderea reţelei existente, în zonă există cabluri/echipamente de telecomunicaţii/fibră optică instalată conform *Aviz Condiţionat nr..... eliberat de Orange Romania Communications SA;*

◦ **canalizare**

- evacuarea apelor uzate menajere se va face în reţeaua de canalizare PVC KG 250mm, aflată în curs de execuţie pe strada Mircea cel Bătrân prin programul de dezvoltare POIM, derulat de Compania Apa conform *Aviz favorabil nr.....eliberat de Compania APA Braşov;*

◦ **alimentarea cu energie termică**

- se va realiza cu sistem de încălzire centrală, cu funcţionare pe baza de gaze naturale;

◦ **gospodărie comunală**

- se vor realiza amenajări pentru sortarea şi evacuarea deşeurilor şi se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate;

◦ **apele pluviale**

- apele pluviale de pe acoperişul construcţiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane şi se vor descarca liber la nivelul solului pe spaţiul verde conform *Aviz SEGA nr.;*

- este interzisă deversarea apelor pluviale în reţeaua de canalizare existentă în zona *conform Aviz eliberat de Compania APA Braşov;*

- apele pluviale de pe caile de comunicaţii vor fi preluate de rigole pluviale.

3.7. Protecţia mediului

◦ **zona de protecţie hidrogeologică**

- terenul se găseşte într-o zonă aflată în interiorul perimetrului zonei de protecţie hidrogeologică, generată de frontul de captare Hărman-Prejmer (alcatuit din forajele F32-F39, conform Studiu Hidrogeologic), în acest sens se vor respecta prevederile *Aviz ANIF nr....., normele şi legislaţia în vigoare;*

◦ **diminuarea surselor de poluare**

- poluarea aerului – va fi redusă prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90%;

- poluarea panzei freatice – va fi eliminată prin realizarea etansă a sistemului de canalizare din țevi de PP cu garnituri de cauciuc și cămine de vizitare etanșe având interiorul și partea inferioară din beton scivilisit.

- **depozitarea controlată a deșeurilor**

- deșeurile solide vor fi depozitate în europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate în interiorul incintei, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, și vor fi periodic golite de societățile de salubritate acreditate;
- pentru zonele și spațiile de colectare și depozitare, atât exterioare cât și interioare, se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igiena, estetica și accesibilitate. Se impune rezolvarea lor în așa fel încât să împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate și asigurarea colectării selective separată pe categorii pentru deșeuri menajere; carton/hârtie, sticlă, plastic, metal. Deșeurile provenite din materiale de construcții vor fi predate unor operatori specializați.

- **organizarea spațiilor verzi**

- în cadrul parcelei, terenul rămas neconstruit se va amenaja cu plantații de gazon, arbori și arbuști;
- sunt prevăzute zone verzi publice ce vor fi amenajate și îngrijite de firme agreate de Primăria Hărman.

3.8. Consecințe socio-economice

- **extinderea intravilanului comunei Hărman** cu spații de locuit și funcțiuni complementare determină:

- creșterea numărului de locuri de muncă pentru locuitorii din localitate precum și pentru cei din localitățile din apropiere (care evită astfel să mai facă naveta în Municipiul Brașov);
- creșterea bazei de impozitare în beneficiul Primăriei Hărman;

3.9. Categoriile de costuri

- **costuri suportate de investitori privați**

- documentațiile tehnice și avizele necesare aprobării PUZ, alipiri, dezmembrări, documentații cadastrale, notariale;
- documentațiile tehnice, proiecte, avize și altele, necesare extinderii rețelelor edilitare, precum și construirea acestora;
- documentațiile tehnice, proiecte și avize privind dezvoltarea infrastructurii rutiere și de comunicație aferente terenului studiat și cedarea terenului necesar către domeniul public;
- cedarea terenurilor prevăzute în documentații pentru realizarea de spații verzi publice;

- **costuri suportate de autoritatea publică locală**

- documentațiile tehnice, proiecte și avize privind dezvoltarea infrastructurii rutiere și de comunicație pentru drumurile publice;

- construirea și întreținerea arterelor și căilor de comunicație prevăzute în documentațiile menționate mai sus;
- construirea și întreținerea spațiilor verzi publice prevăzute în documentațiile menționate mai sus;

4. CONCLUZII – MĂSURI IN CONTINUARE

Prin lucrarea de față se propune sistematizarea zonei respective:

- se asigură circulațiile pe teren și accesul la acesta;
- se stabilesc funcțiunile în zona;
- se stabilește regimul de înălțime și indicatorii urbanistici;
- se indică măsurile de protecție a mediului, de pază contra incendiilor, sanitare etc., ce trebuie respectate în fazele următoare ale proiectării și execuției investițiilor din zonă.

Urmare a celor de mai sus considerăm că:

- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile și pe baza unui proiect care să asigure un aspect unitar și decent al zonei;
- funcțiunea propusă nu va afecta mediul și nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente;
- amplasamentul este potrivit funcțiunii propuse și este ușor accesibil;
- se realizează revitalizarea zonei.

Întocmit,
Arh. Maximilian **Astalus**

