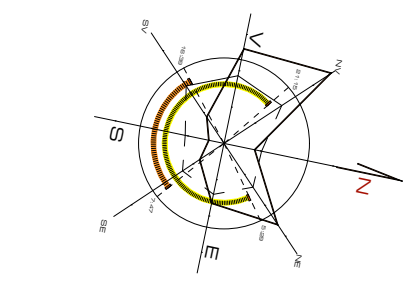
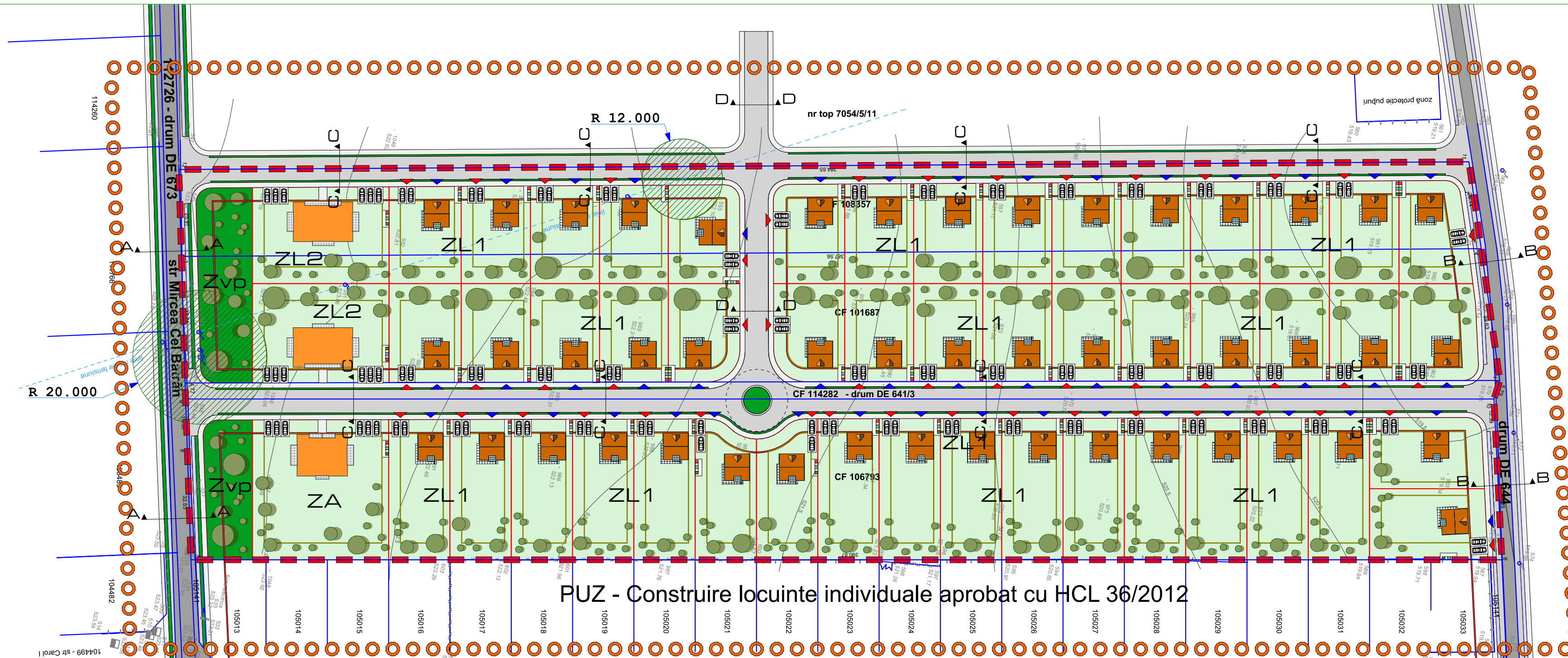
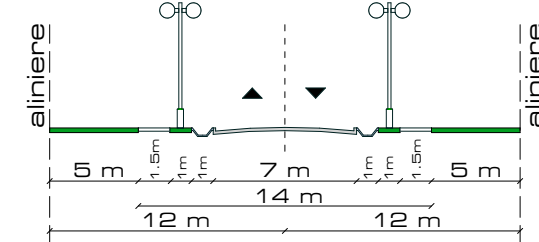


Elaborare PUZ - Construire locuinte unifamiliale, dotari complementare, extindere utilitati, amenajare drum de acces.

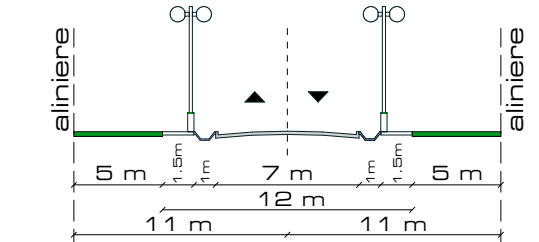
ILUSTRARE URBANISTICA



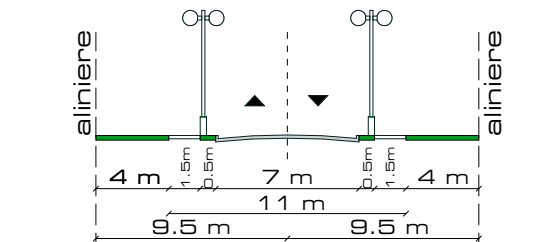
SECTIUNEA A-A



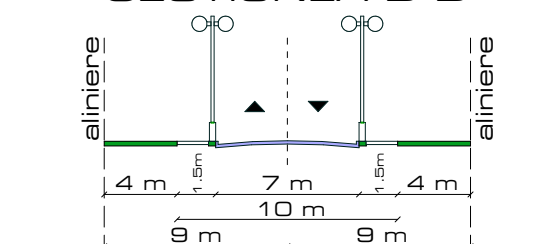
SECTIUNEA B-B



SECTIUNEA C-C



SECTIUNEA D-D



LEGENDA

LIMITE

- ○ ○ ○ Zona studiata
- — — — Limita de proprietate
- — — — Parcelare existenta
- — — — Parcelare propusa
- — — — Aliniere propusa

REGLEMENTARI

- Constructii propuse
- Zona verde
- Drum existent
- Trotuar | Circulatii propuse
- Zona edificabil
- Linie electrica aeriana ce urmeaza a se devia
- Zona protectie post transformare
- Plantatii inalte
- Colectare selectiva
- Acces pietonal / auto

PUZ - Construire locuinte individuale aprobat cu HCL 36/2012

REGLEMENTARI

BILANT TERITORIAL		EXISTENT				PROPOS				SPATIUL VERDE MINIMA A PARCELEI	REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS	SUPRAFATA MINIMA A PARCELEI mp
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	POT	CUT	mp	%	POT	CUT			
ZL1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		0	0	0%	0	29580.83	64.71	30%	0.9	30%	S+P+1E / S+P+M	500
ZL2 - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		0	0	0%	0	4744.76	10.38	35%	1	30%	S+P+1E+M	1000
ZA - ZONA ACTIVITATI EXTRASCOLARE		0	0	0%	0	1694.67	3.71	35%	1	30%	S+P+1E+M	1000
ZVP - ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA		0	0	0%	0	2285.60	5.00	—	—	—	—	—
CIRCULATII PUBLICE	CAROSABIL	0	0	—	—	5075.47	11.10	—	—	—	—	—
	TROTUARE	0	0	—	—	2154.78	4.71	—	—	—	—	—
	RIGOLE	0	0	—	—	175.89	0.39	—	—	—	—	—
SUPRAFATA ZONA STUDIATA		45712.00	100	—	—	45712.00	100	—	—	—	—	—

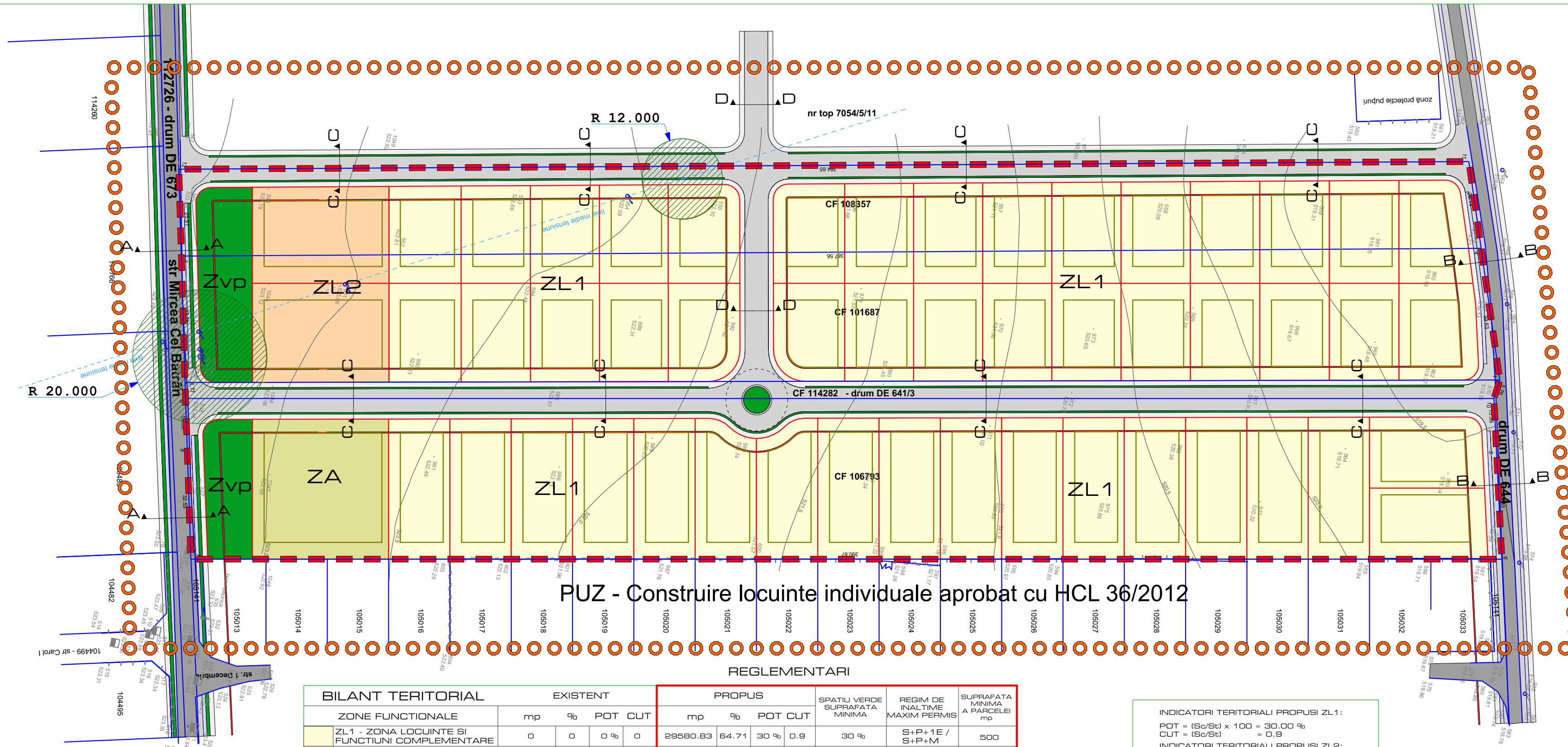
INDICATORI TERITORIALI PROPOSI ZL1:
 POT = (Sc/Sb) x 100 = 30.00 %
 CUT = (Sc/Sb) = 0.9
 INDICATORI TERITORIALI PROPOSI ZL2:
 POT = (Sc/Sb) x 100 = 35.00 %
 CUT = (Sc/Sb) = 1
 INDICATORI TERITORIALI PROPOSI ZA:
 POT = (Sc/Sb) x 100 = 35.00 %
 CUT = (Sc/Sb) = 1

Nota:
 - Parcarile se vor realiza in interiorul parcelei.



AS PROIECT SRL RO 15789329 JOB/1929/03.10.2003 BRASOV tel:07 44 33 11 44 Fax 0268540038		Denumirea lucrarii: Elaborare PUZ - Construire locuinte unifamiliale, dotari complementare, extindere utilitati, amenajare drum de acces.	
Adresa: Str. FS , nr. FN, com. Harman, Jud.Brasov		Beneficiar: , DONICI NICOLETA, NAN NICOLAE si RESORT 92 SRL	
PROIECTAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN	Continutul plansei: ILUSTRARE URBANISTICA	FAZA: P.U.Z.
DESENAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN		SCARA: 1 / 1000
SEF PROIECT	ARH. ALEXA SEBASTIAN	DATA: 19.07.2023	PR.NR.: 3 PLANSA: U 03

Elaborare PUZ - Construire locuinte unifamiliale, dotari complementare, extindere utilitati, amenajare drum de acces.



PUZ - Construire locuinte individuale aprobat cu HCL 36/2012

REGLEMENTARI

BILANT TERITORIAL		EXISTENT				PROPOS				SPATIU VERDE SUPRAFATA MINIMA	REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS	SUPRAFATA MINIMA A PARCELI mp
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	POT	CUT	mp	%	POT	CUT			
ZL1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		0	0	0%	0	29560.83	64.71	30%	0.9	30%	S+P+1E / S+P+M	500
ZL2 - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		0	0	0%	0	4744.76	10.38	35%	1	30%	S+P+1E+M	1000
ZA - ZONA ACTIVITATI EXTRASCOLARE		0	0	0%	0	1694.67	3.71	35%	1	30%	S+P+1E+M	1000
Zvp - ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA		0	0	0%	0	2285.60	5.00	—	—	—	—	—
CIRCULATII PUBLICE	CAROSABIL	0	0	—	—	5075.47	11.10	—	—	—	—	—
	TROTUARE	0	0	—	—	2154.78	4.71	—	—	—	—	—
	RIGOLE	0	0	—	—	175.89	0.39	—	—	—	—	—
SUPRAFATA ZONA STUDIATA		45712.00	100	—	—	45712.00	100	—	—	—	—	—

INDICATORI TERITORIALI PROPOSI ZL1:
 POT = (Sc/Sb) x 100 = 30.00 %
 CUT = (Sc/Sb) = 0.9
 INDICATORI TERITORIALI PROPOSI ZL2:
 POT = (Sc/Sb) x 100 = 35.00 %
 CUT = (Sc/Sb) = 1
 INDICATORI TERITORIALI PROPOSI ZA:
 POT = (Sc/Sb) x 100 = 35.00 %
 CUT = (Sc/Sb) = 1

Nota:
 - Parcarile se vor realiza in interiorul parcelei.

REGLEMENTARI URBANISTICE

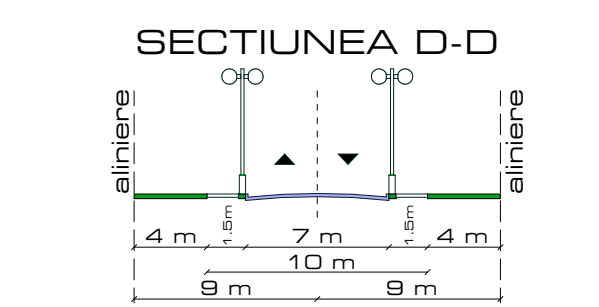
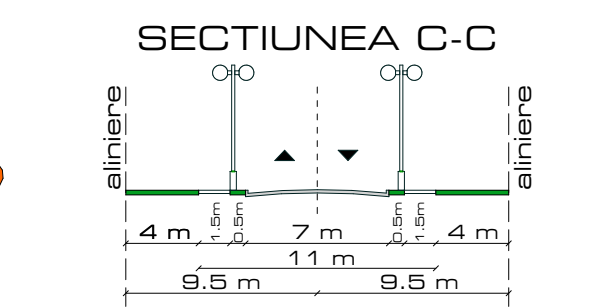
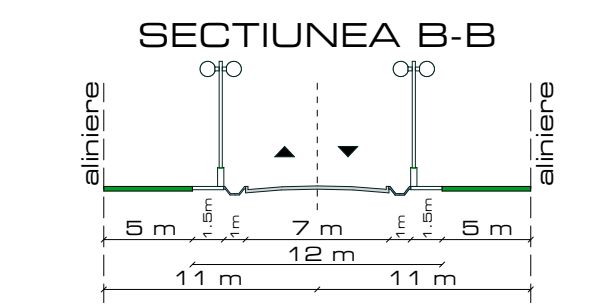
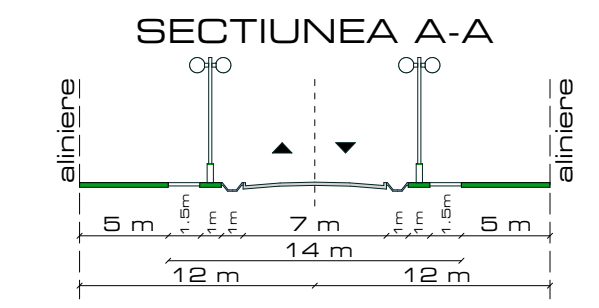
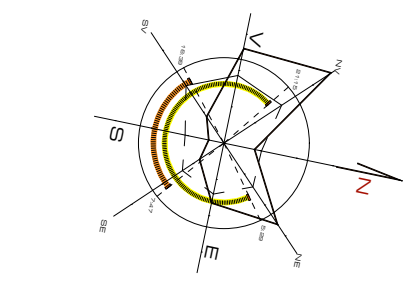
LEGENDA

LIMITE

- ○ ○ ○ Zona studiata
- — — — Limita de proprietate
- — — — Parcelare existenta
- — — — Parcelare propusa
- — — — Aliniere propusa

REGLEMENTARI

- ZL1 - Zona locuinte si functiuni complementare
- ZL2 - Zona functiuni complementare
- ZA - Zona activitati extrascolare
- Zvp - Zona verde de folosinta publica
- Drum existent
- Trotuar Circulatii
- Drum propuse
- Zona edificabil
- — — — Linie electrica aeriana ce urmeaza a se devia
- Zona protectie post transformare



AS PROIECT SRL RO 15789329 JOB/1929/03.10.2003 BRASOV tel:07 44 33 11 44 Fax 0268540038		Denumirea lucrarii: Elaborare PUZ - Construire locuinte unifamiliale, dotari complementare, extindere utilitati, amenajare drum de acces.	
PROIECTAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN	Adresa:	Str. FS , nr. FN, com. Harman, Jud.Brasov
DESENAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN	Beneficiar:	, DONICI NICOLETA, NAN NICOLAE si RESORT 92 SRL
SEF PROIECT	ARH. ALEXA SEBASTIAN	Continutul plansei:	REGLEMENTARI URBANISTICE
DATA: 19.07.2023		PR.NR.:	3
PLANSA: U 04		FAZA: P.U.Z.	SCARA: 1/1000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : „ **Elaborare PUZ – Construire locuinte unifamiliale, dotari complementare, extindere utilitati, amenajare drum de acces.**”

Amplasament : str.FS, nr. FN, com. Harman, Jud. BRASOV

Beneficiar : Resort 92 SRL, Donici Nicoleta, Nan Nicolae

Proiectant : SC AS PROIECT SRL
arh. ALEXA SEBASTIAN

Data întocmirii documentatiei 3/19.07.2023

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constituie definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de construire a unui ansamblu de locuinte unifamiliale si dotari complementare pe care beneficiarii intenționează sa le construiască in com. Harman, str. FS, nr.FN, jud. Brasov.

Lucrarea se elaboreaza pentru a raspunde prevederilor Legii 350/2001 modificata si completata, privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Obiectivele lucrării constau in:

- _ stabilirea modului de utilizare a terenurilor din extravilan existent ;
- _ precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate; dimensionarea, funcționalitatea si aspectul arhitectural al construcțiilor;
- _ integrarea si armonizarea noilor construcții cu cadrul natural, construit existent si amenajarea celor menținute;
- _ echiparea cu utilitati edilitare;
- _ evidentierea posibilitatilor de dezvoltare a comunei;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice si studiul geotehnic pentru zona studiata.

- Baza topografica avizata de Oficiul Județean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braşov.
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutie

S-au stabilit direcțiile de dezvoltare ale comunei Harman în condițiile dreptului de proprietate și al interesului public.

2.2. Relatii in teritoriu

Incadrarea in rețeaua de localitati

Terenul cu o formă regulată în plan, este situat în extravilanul comunei Harman. Accesul la amplasament se face din stada Mircea cel Batran. Terenul este în proprietatea persoanei juridice Resort 92 SRL, a persoanelor fizice Donici Nicoleta și Nan Nicolae și a Comunei Harman, conform CF 106793, CF 101687, CF 108357 și CF 114282 având o suprafață totală de 45712 mp.

Pentru o identificare mai bună a terenului și a vecinătăților care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografică, avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

Incadrarea in teritoriul administrativ

Coordonatele perimetrului de exploatare, în sistem STEREO 70, sunt prezentate în tabelul din ridicarea topografică, iar fișa perimetrului este anexată.

2.3. Circulație

Strada Mircea cel Batran este principala cale de circulație din zona amplasamentului. Accesul la amplasamentul studiat se poate realiza și din strada DE 644.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat are o suprafață de 45712 mp, conform extras CF 106793, CF 101687, CF 108357 și CF 114282, care se propune :

- Zona de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare ZL1.
- Zona de funcțiuni complementare ZL2.
- Zona activități extrascolare. ZA.
- Zona verde de folosință publică. Zvp.

2.5. Echipare edilitara

Se va realiza conform soluțiilor stabilite de Instituțiile avizatoare.

2.6. Probleme de mediu

Lucrarea propusa, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăților de salubritate.

2.7. Disfuncionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Zona este libera de construcții in proporție de 100%, terenul avand categoria de folosinta teren arabil.
- Nu exista o rețea stradala moderna.
- Nu exista spatii verzi amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare

Având in vedere studiile efectuate pana acum pentru zona studiata (studiu geotehnic, ridicare topografica), menționam:

- Conform PUG Harman prelungit cu HCL 138/2023, terenul nu are reglementari urbanistice.
- Au fost prevăzute accese specifice destinatiei propuse.
- Au fost prevăzute solutii tehnice pentru utilitatile necesare constructiilor propuse.

3.2. Prevederi ale PUG-ului

Propunerile PUG privind evolutia posibila a comunei Harman au avut in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a comunei;
- dezvoltarea economica a comunei;
- ridicarea nivelului urban al comunei;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare.

3.3. Cadrul natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie sa se înscrie in zona, atât prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafețele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili in funcție de categoria construcțiilor.

Accesul la amplasament se face din strada Mircea cel Batran ce face legatura cu DJ 112. Acesta a fost propus spre modernizare si va avea un carosabil de 7 m, rigole de 1m pe ambele parti, zona verde de 1m pe ambele parti si trotuare de 1.5 m pe ambele parti, profilul stradal A-A. Se va moderniza si drumul DE 644 si va avea un carosabil de 7 m, rigole de 1m pe ambele parti si trotuare de 1.5 m pe ambele parti, profilul stradal B-B.

In interiorul terenului se vor crea drumuri de acces la imobile :

- drum cu un carosabil de 7 m, zona verde de 0.5m pe ambele parti si trotuare de 1.5 m pe ambele parti, drum cu profilul stradal C-C .
- drum cu un carosabil de 7 m si trotuare de 1.5 m pe ambele parti, drum cu profilul stradal D-D .

Alcătuirea pofilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacitații de circulație al străzilor), STAS 10.14416 (Calculul capacitații de circulație a intersecțiilor de străzi),Ordonanța Guvernului nr. 43/1997.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.

Intersecțiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta.

Nu se impun lucrări de sistematizare verticala, insa sunt necesare lucrări care sa asigure :

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de eficienta si estetica.

Se vor respecta conditiile impuse de Institutiile avizatoare.

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare necesare functionarii ansamblului, a lucrarilor de infrastructura necesara dezvoltarii urbanistice intra integral in sarcina investitorului in cazul in care administratia publica locala nu dispune de fonduri pentru realizarea lor.

3.6.

Protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale.

Se vor respecta normele de sanatate publica.

Deseurile rezultate din materialele de constructii se vor depozita in locuri special amenajate rampa ecologica , cheltuielile privind transportul si depozitarea fiind suportate de catre beneficiar.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăților de salubritate. Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligați sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Sa nu desfășoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protecție.

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale si arbuști decorativi.

3.7.

Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor

Suprafața totala a zonei reglementate este de 50053 mp, din care prin propunerile făcute in prezenta documentație, situația juridica a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice si juridice;
- Terenuri ce aparțin domeniului public.
- Teren privat ce va fi cedat domeniului public pentru modernizare drum.

3.8.

Reglementari urbanistice. Bilant teritorial

Conform Certificatului de Urbanism nr. 46/08.02.2024, beneficiarul propune „ **Elaborare PUZ – Construire locuinte unifamiliale, dotari complementare, extindere utilitati, amenajare drum de acces**”. S-au prevăzut spatii pentru parcare si spatii verzi pentru realizarea zonelor de protecție.

Beneficiarul doreste ca pe terenul studiat sa construiasca un ansamblu de locuinte unifamiliale si functiuni complementare. Prin urmare constructiile ce urmeaza a se construi nu desfășoara activitati poluante, nu produc zgomot, nu afecteaza solul, aerul, sanatatea populatiei. Deseurile menajere vor fi colectate de firma de salubritate. Nu se impun masuri speciale de protectie a mediului.

ZL1 – Zona locuinte unifamiliale si functiuni complementare

Funcțiuni admise

- locuinte unifamiliale cu maxim S+P+1E / S+P+M
- echipamente publice specifice zonei

Funcțiuni admise cu conditionari – cu respectarea prevederilor RGU

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisa amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: activități educationale, culte, sport-intretinere, cabinete de avocatura, birouri proiectare, farmacie, magazine alimentare și alte activități compatibile cu funcțiunea de locuire (din categoriile alimentație publică, comerț și servicii de proximitate, educație, sport, cultura și culte, sănătate, sedii firmă sau cabinet/birouri profesii liberale).
- pentru funcțiunile complementare se va solicita acordul vecinilor dacă pe parcelele alaturate sunt construite locuinte.
- în zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de intretinere auto;

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere minima de 11 m din axul drumului cu profil stradal B-B.
Se impune o aliniere minima de 9.5 m din axul drumului cu profil stradal C-C.
Se impune o aliniere minima de 9 m din axul drumului cu profil stradal D-D.
Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

Retragerile construcțiilor față de una din limitele laterale va respecta o distanță de H/2 la cornisa dar nu mai puțin de 2.0 m, iar fata de celalalta limita laterala va respecta o distanță de H/2 dar nu mai puțin de 3.5 m. In cazul anexelor gospodaresti cu inaltimea maxima la cornisa de 3m se permite micșorarea distantei minime de 2m fata de limita laterala, cu acordul notarial al vecinului, pe cealalta latura mentinandu-se retragerea de minim 3,50m.

Distanța între construcții pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dacă fațada are ferestre ptr încăperi principale (dormitoare, living) și H/2 în restul cazurilor.

Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta o distanță de H/2 dar nu mai puțin de 5.0 m.

Regimul de înaltime

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de înaltime maxim S+ P+1E / S+P+M

Caracteristici ale parcelelor

- suprafața minimă a parcelei : 500 mp ;
- luând în considerare geometria și configurația terenului și analizând expunerea acestuia față de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principală către sud, pentru a asigura o mai bună iluminare a locuințelor.
- front minim la strada de 12,00 m;

P.O.T. – C.U.T

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 30 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.9.

POT = 30 %

CUT = 0.9

Parcaje

Pentru locuințele unifamiliale se va asigura 1 loc de parcare.

Pentru funcțiunile complementare locurile de parcare se vor reglementa la faza DTAC în funcție de destinația construcției și activitatea ce se va desfășura conform recomandărilor normativului P132/93 și H.G. 525/1996.

Parcajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei. Nu se permite amplasarea lor pe domeniul public.

Împrejmuirea

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.00 metri.

Spații libere și spații plantate

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor nu trebuie să fie mai mică de 30% din suprafața terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Se propune realizarea de spații verzi de folosință publică de minim 5% din suprafața terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

ZL2 - Zona funcțiuni complementare

Funcțiuni admise

- funcțiuni complementare locuirii cu maxim S+P+1E+M
- echipamente publice specifice zonei
- locuințe unifamiliale
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale, sedii ale unor companii și firme, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale sau comerciale.
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, mici activități manufacturiere care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități educationale, culte, sport-intretinere, cabinete de avocatură, birouri proiectare, farmacie, magazine alimentare și alte activități compatibile cu funcțiunea de locuire (din categoriile alimentație publică, comerț și servicii de proximitate, educație, sport, cultură și culte, sănătate, sedii firmă sau cabinet/birouri profesii liberale).
- pentru funcțiunile complementare se va solicita acordul vecinilor dacă pe parcelele alăturate sunt construite locuințe.
- în zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale ce generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice
- depozitări de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane; autobaze;
- statii de intretinere auto;

ALINIERIA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere minima de 11 m din axul drumului cu profil stradal B-B.
 Se impune o aliniere minima de 9.5 m din axul drumului cu profil stradal C-C.
 Se impune o aliniere minima de 9 m din axul drumului cu profil stradal D-D.
 Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

Retragerile construcțiilor față de una din limitele laterale va respecta o distanță de $H/2$ la cornisa dar nu mai puțin de 2.0 m, iar fata de celalalta limita laterala va respecta o distanță de $H/2$ dar nu mai puțin de 3.5 m. In cazul anexelor gospodaresti cu inaltimea maxima la cornisa de 3m se permite micșorarea distantei minime de 2m fata de limita laterala, cu acordul notarial al vecinului, pe cealalta latura mentinandu-se retragerea de minim 3,50m.

Distanța între construcții pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dacă fatada are ferestre ptr incaperi principale (dormitoare, living) și $H/2$ în restul cazurilor.

Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta o distanță de $H/2$ dar nu mai puțin de 5.0 m.

Regimul de inaltime

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime maxim S+P+1E+M.

Caracteristici ale parcelelor

- suprafata minima a parcelei : 1000 mp ;

- luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor.

- front minim la strada de 12,00 m;

P.O.T. – C.U.T

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 35 % iar coeficientul de utilizare a terenului 1.

POT = 35 %

CUT = 1.

Parcaje

Pentru funcțiunile complementare locurile de parcare se vor reglementa la faza DTAC in functie de destinatia constructiei si activitatea ce se va desfasura conform recomandărilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996.

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelei. Nu se permite amplasarea lor pe domeniul public.

Împrejmuirea

Este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.00 m

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.00 metri.

Spatii libere si spatii plantate

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar mărimea lor nu trebuie sa fie mai mica de 30% din suprafata terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Se propune realizarea de spatii verzi de folosinta publica de minim 5% din suprafata terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

ZA - Zona activitati extrascolare

Funcțiuni admise

- funcțiuni complementare invatamantului cu maxim S+P+1E+M
- echipamente publice specifice zonei.
- spatii special amenajate in care se vor desfasura activitati conexe functiunii de invatamant : afterschool, cursuri de muzica , cursuri de pictura, cursuri de limbi straine , activitati recreative – sportive , activitati educationale, activitati culturale si alte activitati compatibile cu functiunea de invatamant.
- pentru functiunile complementare se va solicita acordul vecinilor daca pe parcelele alaturate sunt construite locuinte.
- in zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale.
- activități productive sau de depozitare.
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice
- depozități de materiale re folosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane; autobaze;
- statii de intretinere auto;

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere minima de 11 m din axul drumului cu profil stradal B-B.
Se impune o aliniere minima de 9.5 m din axul drumului cu profil stradal C-C.
Se impune o aliniere minima de 9 m din axul drumului cu profil stradal D-D.
Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

Retragerile construcțiilor față de una din limitele laterale va respecta o distanță de $H/2$ la cornisa dar nu mai puțin de 2.0 m, iar fata de celalalta limita laterala va respecta o distanță de $H/2$ dar nu mai puțin de 3.5 m. In cazul anexelor gospodaresti cu inaltimea maxima la cornisa de 3m se permite micșorarea distantei minime de 2m fata de limita laterala, cu acordul notarial al vecinului, pe cealalta latura mentinandu-se retragerea de minim 3,50m.

Distanta intre constructii pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte daca fatada are ferestre ptr incaperi principale (dormitoare, living) si $H/2$ in restul cazurilor.

Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta o distanță de $H/2$ dar nu mai puțin de 5.0 m.

Regimul de inaltime

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime maxim S+P+1E+M.

Caracteristici ale parcelelor

- suprafata minima a parcelei : 1000 mp ;
- luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor.

- front minim la strada de 12,00 m;

P.O.T. – C.U.T

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 35 % iar coeficientul de utilizare a terenului 1.

POT = 35 %

CUT = 1.

Parcaje

Pentru funcțiunile complementare locurile de parcare se vor reglementa la faza DTAC în funcție de destinația construcției și activitatea ce se va desfășura conform recomandărilor normativului P132/93 și H.G. 525/1996.

Parcajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei. Nu se permite amplasarea lor pe domeniul public.

Împrejmuirea

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.00 metri.

Spații libere și spații plantate

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor nu trebuie să fie mai mică de 30% din suprafața terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Se propune realizarea de spatii verzi de folosinta publica de minim 5% din suprafata terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Zvp - Zona verde de folosinta publica

Funcțiuni admise

- spatii verzi amenajate
- amenajari pentru activitati recreative in aer liber

Funcțiuni interzise

- activitati sportive in spatii acoperite
- orice fel de construcții sau activitati în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru activitati in aer liber.

4. MASURI IN CONTINUARE

Masuri impotriva cutremurelor si a altor dezastre naturale si sociale

orice localitate trebuie sa aiba un sediu de comanda in caz de dezastre iar acesta va fi la primarie

orice localitate trebuie sa aiba un sediu de primire a celor ramasi fara adapost in caz de dezastru in caz de dezastre iar acesta va fi la scoala

orice localitate trebuie sa aiba un sediu de primire a ranitilor in caz de dezastre iar acesta va fi la dispensar si/sau la farmacie

fiecare din aceste sedii vor trebui sa aiba o sursa de energie independenta, respectiv un generator si o sursa de apa independenta respectiv un foraj de apa de medie adancime.

scoala va trebui sa aiba un numar minim de dotari pentru situatii de urgenta respectiv un numar egal cu 5% din numarul populatiei de saltele (eventual pneumatice) si un numar egal de paturi. Aceste echipamente se vor constitui intr-un stoc de aparare impotriva dezastrelor si va fi detinut la sediul scolii.

grupul de comanda in timp de dezastre va fi format din Primar, viceprimar, directorul scolii, seful postului de politie si medicul sau farmacistul din localitate. Viceprimarul are rolde alertare pentru toata lumea si rol de convocare a resurselor umane constituite de consilierii primariei si functionarii din primarie. Fiecare dintre aceste persoane vor dispune de un telefon de serviciu si cu numere de telefon afisate la avizierul primariei.

persoanele care au ramas fara locuinta din cauza dezastrului (cutremur, inundatie, alunecare de teren, miscare sociala de tip revolutie sau stare de razboi) vor fi gazduite la scoala (eventual in sala de sport si acolo unde exista in caminul cultural). Persoanele decedate si cele ranite vor fi gazduite la dispensar pana la trierea si evaluarea / preluarea lor prin serviciul de urgenta 112.

Masuri impotriva incendiilor

Pentru prevenirea incendiile cladirilor au fost prevazute urmatoarele masuri:
Pentru constructiile propuse se vor monta hidranti exteriori.

Masuri impotriva inundatiilor

NU este cazul

Masuri de aparare impotriva incendiilor la exploatarea instalatiilor, aparatelor si echipamentelor electrice

Aparatele electrice portative (mobile) se vor folosi numai cu ștecher și conductoare corespunzător izolate și în bună stare de funcționare, iar pe timpul cât sunt sub tensiune se va asigura supravegherea lor.

La terminarea programului de lucru, instalația electrică va fi scoasă de sub tensiune cu excepția iluminatului de siguranță și a instalației de alimentare a receptoarelor cu rol de securitate la incendiu. La toate tipurile de tablouri electrice, legăturile trebuie realizate conform reglementărilor, iar în apropierea acestora se interzice păstrarea materialelor și a substanțelor combustibile precum și blocarea accesului la acestea.

La tablourile capsulate, garniturile de etanșare vor fi în bună stare și bine strânse (fixate).

Se interzice legarea directă la bornele tabloului de distribuție a lămpilor de iluminat, a motoarelor electrice sau a altor consumatori de energie electrică. Instalațiile și sistemele de captare și scurgere la pământ a sarcinilor electrostatice se vor menține în bună stare de funcționare, la parametrii prevăzuți. Este interzisă exploatarea instalațiilor cu elemente metalice nelegate la pământ sau cu instalații de punere la pământ incomplete, defecte sau necorespunzătoare din punct de vedere al rezistenței ohmice.

Se interzice folosirea motoarelor și a aparatelor electrice cu carcasele și capacele demontate sau în condiții în care să nu asigure răcirea lor printr-o bună circulație a aerului din jur.

Instalațiile electrice scoase de sub tensiune temporar sau definitiv se vor marca în acest sens.

În construcțiile în care se utilizează tensiuni electrice diferite, valorile acestora se vor marca la prize.

În cazul producerii unui incendiu :

- se vor anunța în timp operativ serviciile profesioniste pentru situații de urgență la nr. de telefon 112;

- se vor evacua materialele combustibile din zona focarului ;

- se vor deconecta instalațiile electrice ;

- se va acționa pentru stingerea incendiului cu stingătoarele din dotare sau apă.

Măsuri de protecție în caz de cutremur

Pentru protecția înainte de cutremur este necesar să se realizeze măsuri de protecție a locuinței și în afara acesteia.

În măsurile de protecție a locuinței este necesar :

- recunoașterea locurilor în care ne putem proteja : grinda, tocul ușii, birou sau sub masa rezistentă etc.;

- identificarea și consolidarea unor obiecte care pot cădea sau deplasa în timpul seismului;

- asigurarea măsurilor de înlăturare a pericolelor de incendiu : protecția și evitarea distrugerilor la instalațiile de alimentare cu electricitate, apă și gaze;

- cunoașterea locurilor de întrerupere a alimentării cu aceste surse;

- asigurarea stării de rezistență a locuinței.

La nevoie se consultă organele de protecție civilă locale sau alți specialiști; - asigurarea, în locuri cunoscute și ușor accesibile, a îmbrăcămintei pentru timp rece, a unei rezerve de alimente uscate și conserve, a unor materiale și obiecte necesare realizării unei truse de prim ajutor familial;

- asigurarea unei lanterne, a unui aparat radio cu tranzistoare și a bateriilor necesare;

În măsurile de protecție în afara locuinței este necesar:

- cunoașterea locurilor celor mai apropiate unități medicale, sediilor inspectoratelor pentru situații de urgență, de poliție, de cruce roșie, precum și alte adrese utile;

- buna cunoaștere a drumului pe care vă deplasați zilnic la școală, cumpărături având în vedere pericolele care pot apărea (spargeri de geamuri, căderea unor obiecte de pe balcoane, conducte de gaze, abur, apă etc.); .

Pentru protecția în timpul producerii unui cutremur puternic se iau următoarele măsuri:

- păstrarea calmului, să nu se intre în panică și să liniștiți pe ceilalți membri ai familiei: copii, femei, bătrâni;

- prevenirea tendințelor de a părăsi locuința: putem fi surprinși de faza puternică a mișcării seismice în holuri, scări, etc. Nu se folosește în nici un caz ascensorul;

- dacă suntem în interiorul unei locuințe rămânem acolo, departe de ferestre care se pot sparge, să se stea înspre centrul locuinței (clădirii), lângă un perete. Protejarea se face sub o grindă, toc de ușă solidă, birou masă sau bancă din clasă suficient de rezistente spre a ne feri de căderea unor lămpi, obiecte mobile suprapuse, tencuieli ornamentale etc.;

5. CONCLUZII

Printre masurile luate in considerare se înscrie realizarea unor investiții etapizate astfel:

Realizarea unor proiecte specifice pentru drumuri.

Realizarea unor proiecte pentru infrastructura edilitara.

Proiectarea tuturor obiectivelor propuse.

Se vor asigura spații verzi, precum și toate serviciile complementare locuirii, la standarde corespunzătoare. Pe baza documentației de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obținute, precum si a celorlalte aprobări si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Comunei Harman, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire.



Intocmit,
Arh. Alexa Sebastian