

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: TOMI VIRGIL, POLEXE VIORICA	Arh.Urb. Daniel Ioana	320 01.11.2023
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire hale, sedii administrative, drumuri de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Braşov, Comuna Harman	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ADMINISTRATIVE, DRUMURI DE ACCES

Jud. Braşov, Comuna Hărman, extravilan
CF114679, CF 114680
CU nr. 470 | 04.10.2023

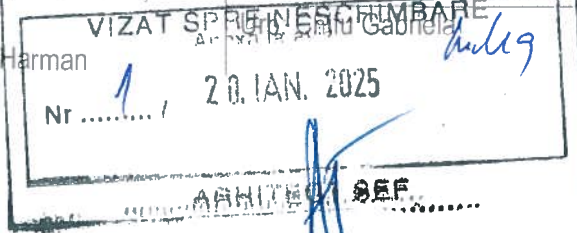


Regulamentul General de Urbanism (RLU) aferent PUZ joacă un rol esențial în implementarea și aplicarea acestuia, având ca scop consolidarea și detalierea reglementărilor stabilite prin PUZ. Prescripțiile și reglementările incluse în RLU sunt obligatorii pentru toți utilizatorii și dezvoltatorii de pe teritoriul care face obiectul PUZ.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul din care face parte, RLU constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ - Construire hale, sedii administrative, drumuri de acces
Amplasament	Jud. Braşov, Comuna Harman, extravilan CF 114679, CF 114680
Initiator	TOMI VIRGIL TOMA VIRGINIA, BUCATARIU ELENA POLEXE VIORICA, CHIRCU NICOLAE
Proiectant general Proiect numărul Faza de proiectare	STONE ARCHITECTURE S.R.L. 320 01.11.2023 PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ
Certificat de urbanism	470 04.10.2023
Suprafata teren	18500 m²



DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare și utilizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului PUZ și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în întreaga zonă studiată.

Prezentul regulament de urbanism prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentația de față este întocmită pentru

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE HALE, SEDII ADMINISTRATIVE, DRUMURI DE ACCES

Județul BRAȘOV – Comuna Hărman, extravilan

2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU stau:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată.
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
- Codul Civil
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată
- Legislația în vigoare specifică fiecărei instituții implicate în aprobarea PUZ
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism numărul 470 | 04.10.2023, eliberat de Primăria Comunei Hărman.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: TOMI VIRGIL, POLEXE VIORICA	Arh.Urb. Daniel Ioana	320 01.11.2023
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire hale, sedii administrative, drumuri de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Braşov, Comuna Harman	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

3. DOMENIUL DE APLICARE

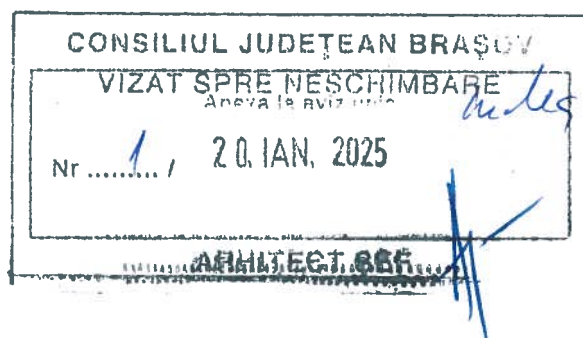
Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafețele de teren aflate în UAT Hărman, având o suprafață de 18500 m², situate pe partea de V a De735 - Calea Harmanului (Harman - Tarlungeni). Terenurile sunt identificate cu CF114679 și CF 114680 și se afla în extravilan.

Zona de studiu este delimitată la Est de De735 - Calea Harmanului (Harman - Tarlungeni), la Vest de De742, iar la Sud și la Nord de proprietăți particulare.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

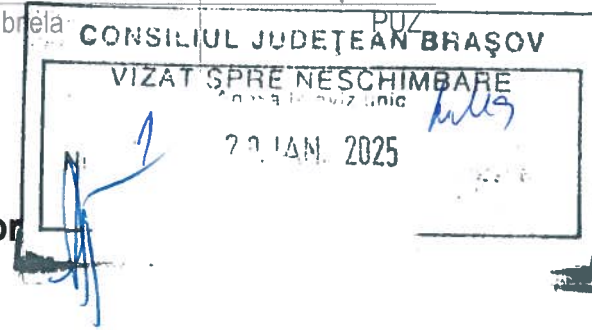
4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG comuna Harman, prelungit cu HCL 81/18.12.2018



S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
INITIATOR: TOMI VIRGIL, POLEXE VIORICA
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire hale, sedii
administrative, drumuri de acces
ADRESA: Jud. Braşov, Comuna Harman

Intocmit	Proiect nr data
Arh.Urb. Daniel Ioana	320 01.11.2023
Verificat	Faza proiect
Urb. Chifu Gabriela	



PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Zone funcționale propuse, indicatori urbanistici

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei

Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite.

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ-ului.

Măsurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a zonei vor urmări stabilirea unor reglementări specifice al căror efect să contribuie la dezvoltarea armonioasă și controlată a zonei.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată sunt propuse următoarele unități funcționale:

Zlcs - Zonă industrială, comerț și servicii

Zlcs – Zonă industrială, comerț și servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- hale de producție și depozitare.
- anexe tehnice.
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfasurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.
- activități productive desfasurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- service auto.
- spalatorie auto.
- stații de benzină.
- unități industriale nepoluante.
- unități depozitare.
- unități de reparații (piese, utilaje, electronice, electrocasnice etc.)
- ateliere confecționari piese metalice, produse manufacturiere.
- reclame, totem-uri.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: TOMI VIRGIL, POLEXE VIORICA	Arh.Urb. Daniel Ioana	320 01.11.2023
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire hale, sedii administrative, drumuri de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Braşov, Comuna Harman	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

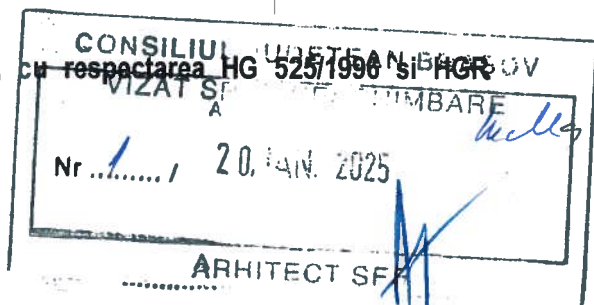
ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, 1739/2006.

- sedii firma, comert, birouri, showroom expunere
- alimentatie publica si servicii profesionale

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- respectarea HG525/1996
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.



ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile de locuire, dotari incompatibile cu cea industrială.
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, stabilite prin prezentul PUZ, dar se admit dezmembrari în maxim 2 parcele, care să îndeplinească următoarele condiții de constructibilitate:

- suprafata minima a parcelei: 1200 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 20 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute.

Pe terenul studiat se propune alipirea și realizarea unei singure parcele pentru functiunea industrială, comert si servicii, cu suprafata de 18018.27 m², pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat.

Suprafata de 481.73 m² se va ceda în vederea realizării profilelor stradale si a acceselor spre E si spre V ale terenului aflat în studiu. Totalul suprafetelor de teren afectate de căi de circulație, care urmează să treacă în domeniul public este de 481.73 m².

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate la retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Tip document	Data editare	Pagina
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	09.02.2024	5 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

INITIATOR: TOMI VIRGIL, POLEXE VIORICA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire hale, sedii administrative, drumuri de acces

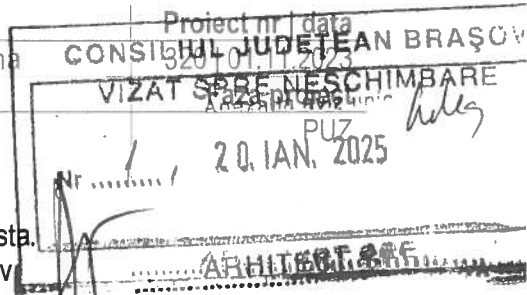
ADRESA: Jud. Braşov, Comuna Harman

Intocmit

Arh.Urb. Daniel Ioana

Verificat

Urb. Chifu Gabriela



Cladirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de aceasta.

- constructiile vor respecta aliniamentul propus in plansa U03.1, respectiv
 - Fata de axul drumului propus pentru modernizare pe latura de E a terenului – Strada Harmanului – De735 se va pastra o distanta minima de 15.00 m.
 - Fata de axul drumului propus pentru modernizare pe latura de V a terenului – De742, se va pastra o distanta minima de 15.00 m.
 - Fata de axul drumului de incintă se va pastra o distanta minima de 3.50 m.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va realiza cu respectarea urmatoarelor distante:

- fata de limitele laterale ale parcelei rezultate se va pastra distanța de 3.00 atât pe latura de N cât și pe latura de S.

Nota: Distanța se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Distanța, si în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si pâna la aceasta linie. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii si in functie de GRF al constructiilor proiectate, conform P118/99), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013).

In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeasi parcela va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecarui lot in parte;
- realizare unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc;
- amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea conditiei de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia între zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.

Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.1, respectiv profil 1 (latime 14m) pentru drumurile publice din E si din V parcelei si profil 2 (latime 7m) pentru drumul de incinta.

Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizăției speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija initiatorului prezentului PUZ si a administratiei publice locale.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

INITIATOR: TOMI VIRGIL, POLEXE VIORICA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire hale, sedii administrative, drumuri de acces

ADRESA: Jd. Braşov, Comuna Harman

Intocmit

Arh.Urb. Daniel Ioana

Verificat

Urb. Chifu Gabriela

Proiect nr | data

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
320/16.11.2023

VIZAT SPRE ÎNSCRIEBARE

Nr / 20.IAN. 2025

..... ARHITECT SEF.....

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor in vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidente - ex. alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

În cazul funcțiunii dominante - industriale, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcarii autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a construcțiilor, astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru funcțiunile comerciale și de servicii se va respecta maximul prevăzut în HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare realizându-se supraterran.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

- Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E
- Regim minim de înălțime P
S-subsol, D- demisol, P-parter, E-etaj
- Hmax cornisă – 10.00 m, Hmax coamă | atic - 11.00 m (de la cota terenului natural) - respectiv cota maximă 566.00m.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară după cum urmează:

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: TOMI VIRGIL, POLEXE VIORICA	Arh.Urb. Daniel Ioana	320 01.11.2023
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire hale, sedii administrative, drumuri de acces	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Braşov, Comuna Harman	Urb. Chifu Gabriela	PUZ

sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspundera exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- se admit invelitori de tip sarpanta si terasa.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea placii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejurimi estetice, plantarii decorative mobiliere urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente in zona, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor la utilitati, cu repectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile aferente realizarii rețelilor edilitare si a lucrarilor de infrastructura necesare functionarii ansamblului intra in sarcina initiatorilor prezentei documentatii.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona analizata prezinta retea centralizata de alimentare cu apa si retea de distributie a energiei electrice, astfel incat se propun solutiile de bransare la rețelele existente. Zona studiată nu prezintă rețea de canalizare.

Pe terenul studiat, este propusă o parcelă pentru functiunea industrială, comerț si servicii, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat, pe o suprafata de max 60% din suprafata terenului studiat.

Astfel, rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi constructiile proiectate.

Alimentare cu apa

Sursa de apa a zonei este rețeaua de apa HDPE De 160 mm, existenta pe Strada Harmanului, conform aviz de principiu nr. 2608/11.12.2023, emis de Compania Apa Brasov SA.

Măsurarea consumurilor de apa, se va realiza prin intermediul contoarelor de apa, ce se vor monta in căminele de bransament, amplasate la limita de proprietate a aferente fecarei constructii.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție HDPE De 160 mm, existentă în zona pe strada Harmanului. Conducta nouă de distribuție va executa din polietilenă de înaltă densitate (HDPE) De 160 mm - Pn 10 atm.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

INITIATOR: TOMI VIRGIL, POLEXE VIORICA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire hale, sedii administrative, drumuri de acces

ADRESA: Jud. Braşov, Comuna Harman

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV	
Intocmit	VIZAT SPRE TRECERE
Arh.Urb. Daniel Ioana	Anexa nr. 320 01.11.2023
Verificat	20.11.2023
Urb. Chifut Gabriela	Faza proiect PUZ
ARHITECT DEE	

Branșamentele de apă aferente fiecărei construcții vor fi amplasate în cămine de apă prevăzute cu apometre, se vor dimensiona conform debitului de apă aprobat și se vor executa din conductă de polietilenă de înaltă densitate (HDPE).

Debite de apă pentru stingerea incendiului Stingerea incendiului din exterior $Q_{ie} = 5$ l/s se va asigura de la hidranții ce se vor monta pe conducta de distribuție extinsă, în condițiile în care sistemul de distribuție al localității va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiune minimă Dn 100 mm ale conductelor, rezerva intangibilă de incendiu pastrată în rezervoarele localității, cu refacere în 24 ore).

Evacuarea apelor uzate

În zona amplasamentului studiat nu există rețea de canalizare menajeră, conform avizului nr. 2608/11.12.2023 eliberat de Compania Apa Braşov SA.

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare și evacuare după cum urmează:

- Având în vedere situația actuală (lipsa rețelei de canalizare), **apele uzate menajere** provenite de la grupurile sanitare se vor descărca prin rețelele de canalizare din PVC KG DN 125 - 160 mm într-un bazin etanș vidanjabil care să asigure toate cerințele de protecție și mediului, similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare, conform H.G. nr. 714/2022 privind "Aprobarea criteriilor de autorizare, construcția, igienizarea, supravegherea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate". Aceasta se va vidanja de o firmă autorizată în acest sens și se va încheia un contract de vidanjare cu o societate care deține autorizație de mediu pentru activitatea de vidanjare și este agreată de operatorul stației de epurare de la Braşov (Compania APA Braşov SA) în scopul transferului apei uzate menajere la stația de epurare;
- Apele pluviale rezultate de pe acoperisuri (conventional curate) vor fi descarcate liber la nivelul solului. Apele meteorice de pe zonele verzi se infiltrează direct în sol (în incintele cu grădini și spații verzi).
- Evacuarea apelor pluviale din zonele parcarilor, platformelor de depozitare și a cailor de acces vor fi descarcate în colectoarele de canalizare pluvială, propus pe amplasament, trecute prin separatoare de hidrocarburi și ulterior deversate în bazinul de retenție etans, din care, prin pompare, se vor utiliza pentru irigarea spațiilor verzi.

Separatorul de hidrocarburi va fi amplasat la limita amplasamentului, în zona verde.

Energie electrică

În zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune, conform aviz de amplasament favorabil nr. 7010231242514 / 17.06.2024 eliberat de DEER Sucursala Braşov. Linia de 20 kV este amplasată în E terenului studiat, în zona drumului de acces.

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea. Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii de 20 kV este de 24 m (12 m stânga - dreapta din axul liniei).

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determină, pe bază de calcule, măsurători, observații etc., implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

INITIATOR: TOMI VIRGIL, POLEXE VIORICA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire hale, sedii administrative, drumuri de acces

ADRESA: Jud. Braşov, Comuna Harman

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV	
Intocmit	Principala
Arh.Urb. Daniel Ioana	320 01.11.2023
Verificat	Faza proiect
Urb. Chifu Gabriela	20. IAN. 2024
PUZ	

ARHITECT SEF

siguranță ale LEA și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme, precum și costurile acestor lucrări) sau pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico-Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr.2 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Braşov și COR mt jt din Proiectul „Echipare edilitară” nr. 335 /2024 întocmit de SC ONIK SISTEM SRL.

- Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție/fișă de soluție de către DEER SA - Sucursala Braşov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.
- Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ 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 Braşov.
- Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul studiat operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), conform aviz favorabil 41931 / 319.300.983 / 18.12.2023 bG, emis de Distrigaz Sud Rețele SRL.

Lucrarile viitoare propuse prin PUZ nu afecteaza conductele de distributie gaze naturale aflate in exploatarea Distrigaz Sud Retele.

Retele de telefonie

Conform aviz conditionat nr 843 V / 12.12.2023, in zona de interes ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS are amplasate cabluri / echipamente de telecomunicatii / fibra optica instalate.

Executia lucrarilor din zona instalatiilor de telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a Orange, conform aviz tehnic conditionat.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

Fiecare proprietar / asociatie de proprietari va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
INITIATOR: TOMI VIRGIL, POLEXE VIORICA
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire hale, sedii
administrative, drumuri de acces
ADRESA: Jud. Braşov, Comuna Harman

Intocmit	Arh.Urb. Daniel Ioana	Proiect nr	data
Verificat	Urb. Chifu Gabriela	CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV	5205 AN 18 2025
		VIZAT SPRE NESTIMABILITATE	
		Faza proiect	
		PUZ	
		Nr / 20. AN. 2025	

Zone de protecție față de conducte magistrale sau alte rețele de utilitate majore

• LEA kv400

Terenurile studiate se află în afara zonei de protecție și de siguranță normate a LEA 400kV Dâste-Braşov, tronsonul cuprins între stâlpii nr. 27 și 28, la o distanță de 39 m de axul acestuia.

Pentru LEA kv400, în conformitate cu precizările *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice* (aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239 / 2019), **lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 75m (37,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 400kV).**

Terenurile studiate **nu sunt afectate** de zona de protecție și de siguranță normată a LEA 400kV. În cadrul zonei de studiu, drumul principal în zonă (De735 - Calea Hărmanului - la E terenului studiat) nu este afectat de zona de protecție și de siguranță normată a LEA 400kV.

• TRANSGAZ

În zona terenului studiat, la distanța de cca. 383,8m față de limita terenului se află amplasată conducta de transport gaze naturale DN 200 Racord SRM Prejmer, conform plan de situație anexat la documentație, vizat de Sector Braşov.

Potrivit 'Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale' aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr.171bis din 10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime pe orizontală între axul conductei de transport gaze și obiective, astfel:

- 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje

Având în vedere distanța de cca. 383,8 m față de limita terenului studiat până la conducta de transport gaze naturale DN 200 Racord SRM Prejmer se concluzionează că amplasamentul studiat **nu este afectat** de aceste restricții. Pe terenul studiat nu se vor realiza locuințe sau construcții cu un regim de înălțime de peste 4 etaje, astfel încât se consideră că nu există riscuri legate de amplasamentul conductei de gaze naturale.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 20% din suprafața parcelelor, dispus cât mai compact în cadrul incintei.

Aceste zone verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale - spații plantate etc.).

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permitând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Imprejmuirea nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

