

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Soimului nr.22, com. Sănpetru, jud. Braşov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



P.U.Z - Parcelare în vederea construirii de locuințe individuale, cuplate, colective mici cu maxim P+E+M, dotări complementare, extindere utilități, amenajare drum acces
Proiect BPN1

FOAIE DE IDENTIFICARE

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Inițiator | Bârsan Olivia Elena |
| 2. Denumirea lucrării | Parcelare în vederea construirii de locuințe individuale, cuplate, colective mici cu maxim P+E+M, dotări complementare, extindere utilități, amenajare drum acces |
| 3. Amplasament | Jud. Braşov, com. Hărman, f.s, f.n. |
| 4. Proiect număr | BPN1 |
| 5. Faza proiectare | P.U.Z. |
| 6. Proiectant | S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Soimului nr.22, com. Hărman, jud. Braşov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro |

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Soimului nr. 24, com. Sânpetru, jud. Braşov
C.U.I. 39935367/108/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



P.U.Z - Parcelare în vederea construirii de locuințe
individuale, cuplate, colective mici cu maxim
P+E+M, dotări complementare, extindere
utilități, amenajare drum acces
Proiect BPN1

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de identificare
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| - Plan încadrare în zonă | U0 |
| - Plan de încadrare în P.U.G. | U01 |
| - Plan încadrare în zonă – rețele utilități | U02 |
| - Plan încadrare în zonă – acces | U03 |
| - Plan situația existentă | U1 |
| - Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| - Plan ilustrare urbanistică | U2.1 |
| - Plan reglementări – echipare edilitară | U3 |
| - Plan situația juridică | U4 |

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena



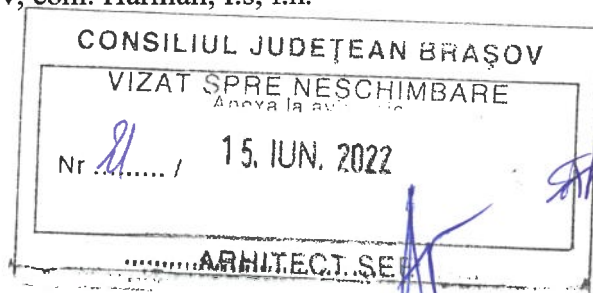


MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Parcelare în vederea construirii de locuințe individuale, cuplate, colective mici cu maxim P+E+M, dotări complementare, extindere utilități, amenajare drum acces
Inițiator:	Bârsan Olivia Elena
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Hărman, f.s, f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	BPN1
Data elaborării:	05.2021



1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Hărman, f.s., f.n. identificate prin C.F. nr. 103183 nr. cad. 103183, C.F. nr. 101890, nr. cad. 101890, C.F. nr. 112500 nr. cad. 112500 în vederea construirii de locuințe individuale, cuplate, colective mici cu maxim P+E+M, dotări complementare, extindere utilități, amenajare drum acces.

Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe și funcțiuni complementare
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

1.3. Surse documentare

- Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.
- P.U.G. prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.2019

• **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice
- studiu pedologic
- raport de diagnostic arheologic intruziv

• **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În vecinătate, la vest de DE753, pe teritoriul comunei Sânpetru, au fost aprobate mai multe planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare, cea mai apropiată construcție, cu destinația de locuință, regăsindu-se la o distanță de 5,60m față de terenurile ce fac obiectul prezentei documentații.

La nord de terenul nr. cad. 101890, în imediata vecinătate a acestuia, a fost aprobat cu H.C.L. nr. 61/2009 P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe, iar spre DJ 108 a fost avizat cu aviz unic nr. 28/2010 P.U.Z. Cartier rezidențial Calea Hărmanului.

În partea de vest, pe teritoriul U.A.T. Sânpetru, au fost aprobate numeroase planuri urbanistice zonale, printre care :

- P.U.Z. Amenajare zona locuinte si dotari complementare aprobat cu H.C.L. nr. 167/28.11.2006
- P.U.Z. Modificator strada Macesului aprobat cu H.C.L. nr. 62/30.08.2018
- P.U.Z. Construire ansamblu de locuinte aprobat cu H.C.L. nr. 6/25.01.2010
- P.U.Z. Construire ansamblu de locuinte si dotari complementare aprobat cu H.C.L. nr. 54/2007
- P.U.Z. Construire locuinte unifamiliale aprobat cu H.C.L. nr. 47/2012
- P.U.Z. Construire locuinte individuale si locuinte tip duplex aprobat cu H.C.L. nr. 94/2020

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

În prezent, zona studiată este în dezvoltare, iar ponderea cea mai mare o reprezintă terenurile libere de construcții.

Conform P.U.G. prelungit cu H.C.L. nr. 81/18.12.20219, terenurile ce urmează a fi reglementate prin prezenta documentație sunt situate în extravilanul comunei Hărman, la limita administrativ teritorială cu localitatea Sânpetru. În vecinătate, la vest de DE753, pe terenurile ce aparțin comunei Sânpetru, s-au aprobat planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe în urma cărora s-au edificat construcții.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile, în suprafață de 38500 mp, ce urmează a fi reglementate prin prezenta documentație, se află în partea de vest a comunei Hărman, la o distanță de aproximativ 730m de intravilan și sunt delimitate astfel:

- la nord: de teren proprietate privată nr. cad. 108377 (intravilan, cu destinația de locuințe, reglementat de P.U.Z aprobat cu H.C.L. nr. 61/2009)
- la est: de drum de exploatare DE 751
- la sud: teren proprietate privată nr. cad. 108009 (extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic)
- la vest: de drum de exploatare DE 753

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenurile reglementate se află la aproximativ 1400m la sud de Dealul Lempeș, 1000m de Mlaștina Hărman, 1650m față de malul drept al pâraului Durbav și 2400m față de Aerodromul Sânpetru. În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulația

Circulația principală în zonă se desfășoară pe DJ108 la care sunt racordate și drumurile de exploatare mai sus menționate (DE751 și DE753). Accesul la terenurile ce fac obiectul prezentei documentații se realizează atât din DE751 cât și din DE753.

În prezent, la data demarării P.U.Z., drumul de exploatare DE 753 (drum de pământ) are o lățime variabilă, cuprinsă între 3,90m și 5,20m, iar drumul de exploatare DE 751 (drum de pământ) are o lățime variabilă, cuprinsă între 2,90m și 4,85m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile ce urmează a fi reglementate sunt proprietate privată conform extraselor de Carte Funciară anexate și sunt libere de construcții.

2.6. Echipare edilitară

• Apă

Conform avizului nr. 1176-A/23.12.2021 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă se poate face prin extinderea rețelei de distribuție PEHD De 110 mm existentă în zonă.

• Canalizare

Conform avizului nr. 1176-A/23.12.2021 emis de Compania Apa Brașov, pe DE551 există colector de canalizare PVC-KG De 315mm în care se vor evacua apele uzate menajere.

• Gaze naturale

Conform avizului nr. 316457113/15.06.2021 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă există rețele de distribuție gaze naturale la care se pot racorda construcțiile propuse. Pe strada Măceșului există o rețea de gaz CD PE PR DN 63 mm, iar pe DE-753 se află în faza de proiectare o rețea de gaz CD PE.

• Energie electrică

Conform avizului nr. 11672/14.10.2021 emis de CNTEE Transelectrica S.A., terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului este, parțial, în interiorul zonei de protecție și de siguranță a LEA 400kV Gutinaș – Brașov, tronsonul cuprins între stâlpii nr. 379 și nr. 380, la o distanță de 35,6 m de axul liniei. Accesul la amplasamentul studiat se va face din DE 751, respectiv DE 753, astfel încât să nu interfereze cu zona de protecție și de siguranță a LEA 400kV Gutinaș – Brașov. De asemenea, modernizarea DE 751, propusă prin P.U.Z. se va realiza în afara zonei de protecție și siguranță a LEA 400kV Gutinaș – Brașov.

Conform avizului nr. 7010210605878/26.11.2021 emis de Distribuție Energie Electrică Romania – sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de înaltă tensiune (LEA 110 kV).

Se va respecta zona de protecție și siguranță a LEA 110 kV de 37,00m (18,50m 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 zonele de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență sau pe baza unei analize de risc (întocmită de un proiectant atestat de ANRE și avizată în Comisia Tehnico-Economică) al cărei cost va fi suportat de solicitant.

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber. În cazul apropierii LEA față de culturi pe spalieri metalice sau îngrădiri metalice se vor respecta următoarele distanțe:

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 6m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și sol

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 3m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și partea superioară a spalierului sau îngrădirii.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 123/2012 (Legea energiei electrice și a gazelor naturale).

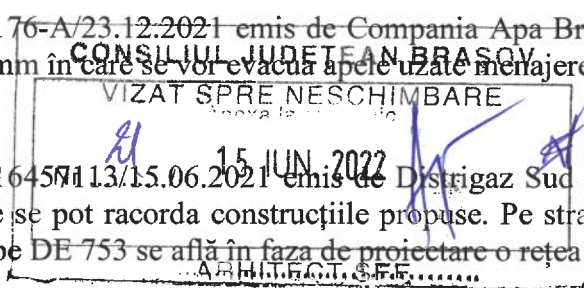
2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Prin soluțiile prezentate nu se influențează negativ regimul apelor de suprafață sau a celor subterane.

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.



2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

Conform raportului de informare și consultare a publicului emis de Primăria comunei Hărman sub nr. 7275 ad din 23.06.2021, nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism propusă.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu băltesc, iar pânza de apă freatică se întâlnește la peste 10m.

În zona studiată adâncimea de îngheț măsoară 1,00m raportată la cota terenului amenajat exterior.

Se va lua în considerare accelerația terenului $a_g=0,20g$, perioada de control (colt) $T_c=0,7s$.

Fundarea se va realiza în stratul de prafuri argiloase, luându-se în considerare $P_{conv}=180-300kPa$.

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B=1,00m$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00m$.

Pentru faza D.T.A.C.+P.T. se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot, neadmitându-se asimilarea din suprafețele adiacente.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General aprobat, terenurile sunt situate în extravilan și nu sunt reglementate din punct de vedere urbanistic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite existente în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza din DE751, DE753 și din drumul de incintă nou creat. Pentru parcelele nr. 4,6,8,10,16,18,20,22 accesul se va face prin alei de deservire locală conform H.G. nr. 525/1996 Anexa 4, pct. 4.11.1.

Cele patru alei de deservire locală private vor fi delimitate cu poartă de acces către domeniul public (conform adresei nr. 7845ad/24.05.2022 emise de Primăria comunei Hărman).

Modernizarea DE 751 se va realiza în afara zonei de protecție și siguranță a LEA 400 kV Gutinas - Brașov, iar accesul pentru lotul 44 se va realiza astfel încât să nu interfereze cu zona de protecție și siguranță LEA 400 kV.

Drumurile de acces vor avea următoarele profile transversale.

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la DE753
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de 0,50m fiecare, două trotuare de 1,50m fiecare și un spațiu verde de 9,00m pe frontul zonei reglementate.

➤ profil transversal tip 2

- se aplică drumului de incintă nou creat;
- 11,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de 1,00m fiecare și două trotuare de 1,50m fiecare

➤ profil transversal tip 3

- se aplică la DE751;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de 2,00m fiecare și două trotuare de 1,50m fiecare

JUDEȚEAN BRAȘOV

PROIECTARE

15. IUN. 2022

ARHITECT ȘEF

➤ **profil transversal tip 4**

- se aplică la drumul de incintă propus din care se realizează accesul la loturile nr. 12, 14;
- 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 1,50m fiecare

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

Se prevăd următoarele zone funcționale:

• **Zonă de locuințe individuale izolate – ZL1**

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

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 25%

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

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,75

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: S/D+P+E/M (Hcornișă maxim 7,50m, Hcoamă maxim 11,50m fata de CTA)

Mansarda se va înscrie în volumul acoperișului în pantă (max. 45°, fără parapet), iar suprafața utilă a acesteia va fi maxim 60% din suprafața nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 3,50m

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m

• **Zonă de locuințe individuale cuplate – ZL2**

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

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 25%

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

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,75

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: S/D+P+E/M (Hcornișă maxim 7,50m, Hcoamă maxim 11,50m fata de CTA)

Mansarda se va înscrie în volumul acoperișului în pantă (max. 45°, fără parapet), iar suprafața utilă a acesteia va fi maxim 60% din suprafața nivelului curent.

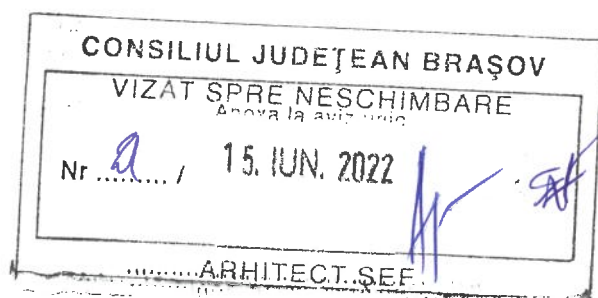
Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,00m*

* În zona țeserii alveolelor de întoarcere se aplică prevederile Codului Civil

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m



- **Zonă de locuințe colective – ZL3**

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 25%

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

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0.9

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: S/D+P+E+M/R* (Hcornișă maxim 7,50m, Hcoamă maxim 13,00m fata de CTA)

* Etajul retras (R) se va înscrie în volumul creat de un triunghi ioscel având ca baza placa de peste ultimul nivel, iar laturile vor forma cu baza un unghi de 45° (conform fig. 1 din planșa de reglementări urbanistice-zonificare).

Mansarda se va înscrie în volumul acoperișului în pantă (max. 45°, fără parapet), iar suprafața utilă a acesteia va fi maxim 60% din suprafața nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,00m

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m

- **Zonă de funcțiuni complementare – ZF**

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

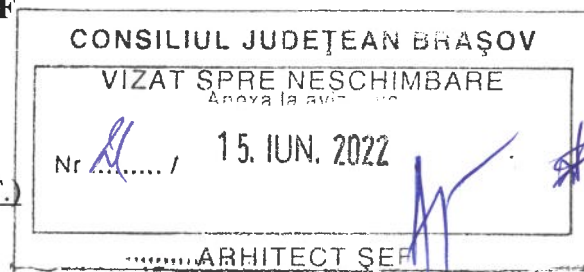
Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 25%

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

Existent: C.U.T.max.= 0

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



Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: S/D+P+E+M (Hcornișă maxim 7,50m, Hcoamă maxim 13,00m fata de CTA)

Mansarda se va înscrie în volumul acoperișului în pantă (max. 45°, fără parapet), iar suprafața utilă a acesteia va fi maxim 60% din suprafața nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 5,00m

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m

Alinierea construcțiilor față de drumuri:

- 5,00m de la aliniament față de drumul de incintă nou propus tip 2 cu excepția loturilor 45, 46 și limitei estice a lotului 41

- 3,50m de la aliniament față de DE753 – valabil pentru lotul 42

Excepție de la alinierea obligatorie a construcțiilor fac locuințele cuplate unde una din locuințe poate fi decalată.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 3,50m de la aliniamentul DE753 – valabil pentru loturile 23, 1

- minim 3,50m de la aliniamentul drumului de incintă profil tip 4

- minim 3,50m de la aliniamentul drumului de incintă profil tip 2 – valabil pentru loturile 45, 46 și limita estică a lotului 41
- minim 3,00m de la aliniamentul DE751

Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:

- pentru locuințe individuale - 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori
- pentru locuințe colective - 1 loc de parcare pentru fiecare apartament și 1 loc de parcare pentru vizitatori la 2 apartamente
- pentru funcțiuni complementare - vor fi asigurate locuri de parcare în funcție de destinatia construcțiilor conform H.G. nr. 525/1996.

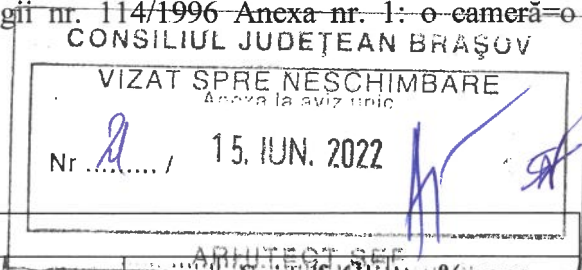
Spatii verzi publice conform art. 10 alin (3) din Legea nr. 24/2007 - minim 5%

Zone verzi private amenajate pe fiecare parcelă:

- minim 20% pentru locuințe, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor (Legea nr. 24/2007, art. 10). Nr. de locuitori se calculează conform Legii nr. 114/1996 Anexa nr. 1: o cameră = o persoană

- minim 20% pentru funcțiuni complementare.

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate



Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafață (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		100	38500	100
Total			100	38500	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		0	0	0
2	Zona locuinte individuale izolate	subzona aferenta constructiilor	25	4455	
3		subzona aferenta zonelor verzi private	20	3564	
4		subzona aferenta circulatiilor private	55	9802	
Total zona locuinte individuale izolate			100	17821	46
5	Zona locuinte individuale cuplate	subzona aferenta constructiilor	25	1415	
6		subzona aferenta zonelor verzi private	20	1132	
7		subzona aferenta circulatiilor private	55	3113	
Total zona locuinte individuale cuplate			100	5660	14,7
8	Zona locuinte colective	subzona aferenta constructiilor	25	1143	
9		subzona aferenta zonelor verzi private	20	915	
10		subzona aferenta circulatiilor private	55	2516	
Total zona locuinte colective			100	4574	11,8
11	Zona functiuni complementare	subzona aferenta constructiilor	25	477	
12		subzona aferenta zonelor verzi private	20	382	
13		subzona aferenta circulatiilor private	55	1051	
Total zona functiuni complementare			100	1910	4,9
14	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	100	6358	16,5
15	Zona spatiu verde public		100	2177	5,6
Total			100	38500	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin branșare la rețeaua de distribuție stradală existentă (str. Măceșului PEID 110mm) prin extindere realizată din conducte PEID 110mm în lungime de cca 50m, conform aviz nr.

1176/2021 emis de Compania Apa Braşov S.A. și realizarea rețelei de distribuție apă în incintă la care se va bransa fiecare corp de construcție.

Odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare stradală existentă pe str. Măceşului – PVC KG De 315mm prin extindere realizată din conducte PVC-KG Dn 250 mm în lungime de cca 50m, conform aviz nr. 1176/2021 emis de Compania Apa Braşov S.A.

3.6.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulații, drumuri, vor fi colectate prin rețea de canalizare pluvială, trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate într-un bazin de retenție echipat cu pompe de grădină în vederea întreținerii spațiilor verzi.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajera existentă în zonă conform aviz nr. 1176-A/2021 emis de Compania Apa Braşov S.A.

3.6.4. Energie electrică

Conform avizului nr. 7010210605878/26.11.2021 emis de Distribuție Energie Electrică România – sucursala Braşov, în zonă există rețea electrică de distribuție de înaltă tensiune (LEA-110 kV).

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planşa nr. P-09 din proiectul 270/2021 vizat spre neschimbare de SDEE Braşov/COR 110KV/CORmt jt.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona reglementată cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Braşov.

Se va respecta zona de protecție și siguranță a LEA 110 kV de 37,00m (18,50m 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 zonele de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență sau pe baza unei analize de risc (întocmită de un proiectant atestat de ANRE și avizată în Comisia Tehnico-Economică) al cărei cost va fi suportat de solicitant.

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber. În cazul apropierii LEA față de culturi pe spaliere metalice sau îngrădiri metalice se vor respecta următoarele distanțe:

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 6m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și sol

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 3m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și partea superioară a spalierului sau îngrădirii.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 123/2012 (Legea energiei electrice și a gazelor naturale).

3.6.5. Gaze naturale

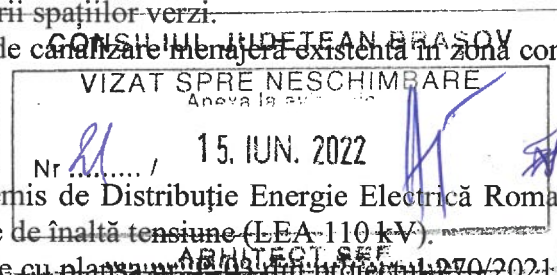
În zonă există rețea de distribuție gaze naturale. Conform avizului nr. 316457113/15.06.2021 emis de Distrigaz Sud Rețele, racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune.

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

Lucrările de extindere a rețelelor de utilități se vor executa pe cheltuiala proprietarilor tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

3.7. Protecția mediului

Nici un aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.



Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeu în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate spre a fi transportate la rampa ecologică pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal) care va fi accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați. Pentru zona ZL3 se vor prevedea spații de colectare a deșeurilor menajere în anvelopă închisă cu acces din domeniul public.

Conform avizului nr. 626/2021 emis de MADR-DAJ Brașov, beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Tipul de proprietate al terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 103183 nr. cad. 103183, C.F. nr. 101890, nr. cad. 101890, C.F. nr. 112500 nr. cad. 112500).

- Circulația terenurilor

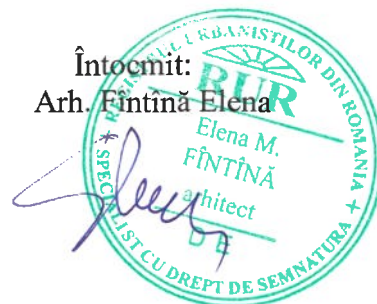
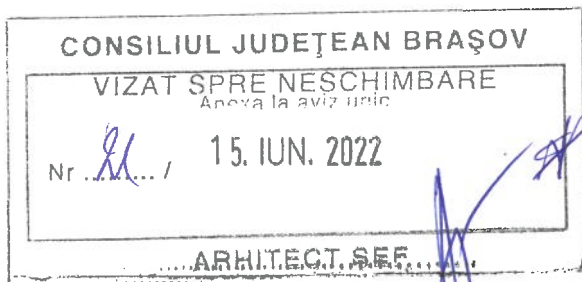
Terenul destinat drumurilor de acces, care este proprietate privată, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z., cu excepția aleilor de servire locală care rămân în proprietate privată.

4. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare în vederea construirii de locuințe individuale, cuplate, colective mici cu maxim P+E+M, dotări complementare, extindere utilități, amenajare drum acces, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate, astfel el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, pe zone.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției potrivit **art. 48¹ alin. 5 din Legea 350/2001** și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹ alin. 2 din Legea 350/2001**.

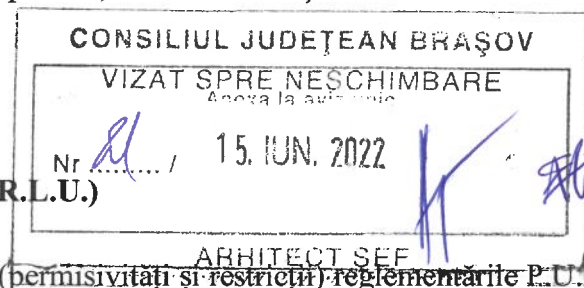
R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- o Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
 - o H.G. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
 - o Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
 - o Ordinul nr. 233/2016 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.
- o Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată



- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
 - STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
 - Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- Legea administrației publice locale (nr. 215/2001) actualizată
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

3. Domeniul de aplicare

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile studiate, înscrise în C.F. nr. 103183 nr. cad. 103183, C.F. nr. 101890, nr. cad. 101890, C.F. nr. 112500 nr. cad. 112500.

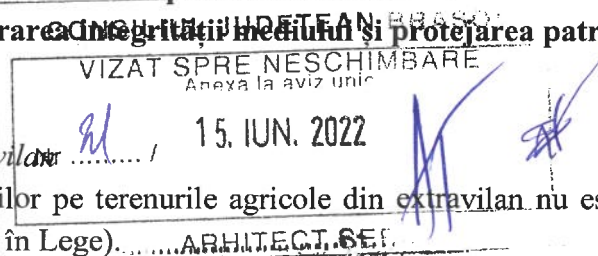
Zona reglementată, ce cuprinde terenurile descrise mai sus, este situată în extravilanul comunei Hărman, f.s., f.n. și este delimitată la nord de teren proprietate privată nr. cad. 108377, la est de drum de exploatare DE751, la sud de teren proprietate privată nr. cad. 108009, la vest de drum de exploatare DE753.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Lege).



5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Se instituie interdicție de construire în zona de protecție și siguranță a LEA 110kV (18,50m stânga-dreapta față de axul liniei electrice) și în zona de protecție și siguranță a LEA 400kV (37,50m stânga-dreapta față de axul liniei electrice). Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență sau pe baza unei analize de risc (întocmită de un proiectant atestat de ANRE și avizată în Comisia Tehnico-Economică) al cărei cost va fi suportat de solicitant.

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber. În cazul apropierii LEA față de culturi pe spaliere metalice sau îngrădiri metalice se vor respecta următoarele distanțe:

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 6m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și sol

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 3m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și partea superioară a spalierului sau îngrădirii.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 123/2012 (Legea energiei electrice și a gazelor naturale).

Amplasamentul este situat în Zona I de servitute aeronautică civilă față de Aerodromul Sânpetru și în Zona IV de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional Brașov - Ghimbav, la 8621,99 m SE față de axa pistei 03 - 21 a aeroportului și la 4929,32 m NE de pragul 21 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 532,24

Se va respecta amplasamentul, înălțimea maximă a obiectivelor și cotei absolute maxime, conform tabelului de mai jos:

CONSILIUL JUDEȚEAN B...
Anexa la aviz unic
15. IUN. 2022

Nr. crt.	Denumire punct	Coordonate pe elipsoidul WGS-84			Cote Marea Neagră 1975		
		Latitudine	Longitudine	Cota la sol	Cota la sol	Înălțime [m]	Cota la vârf
1	1	45 42 24,45	25 39 38,49	569,933	531,500	12,00	543,500
2	2	45 42 24,66	25 39 39,29	569,352	530,920	12,00	542,920
3	3	45 42 24,87	25 39 40,09	568,981	530,550	12,00	542,550
4	4	45 42 25,09	25 39 40,89	568,601	530,170	12,00	542,170
5	5	45 42 25,30	25 39 41,69	567,880	529,450	12,00	541,450
6	6	45 42 25,51	25 39 42,49	567,490	529,060	12,00	541,060
7	7	45 42 25,72	25 39 43,29	567,129	528,700	12,00	540,700
8	8	45 42 25,93	25 39 44,10	567,128	528,700	12,00	540,700
9	9	45 42 26,14	25 39 44,90	567,128	528,700	12,00	540,700
10	10	45 42 26,36	25 39 45,70	567,127	528,700	12,00	540,700
11	11	45 42 26,57	25 39 46,50	567,127	528,700	12,00	540,700
12	12	45 42 26,78	25 39 47,30	567,126	528,700	12,00	540,700
13	13	45 42 26,99	25 39 48,10	567,124	528,700	12,00	540,700
14	14	45 42 27,20	25 39 48,90	567,123	528,700	12,00	540,700
15	15	45 42 27,42	25 39 49,71	567,124	528,700	12,00	540,700
16	16	45 42 27,63	25 39 50,51	567,123	528,700	12,00	540,700
17	17	45 42 27,84	25 39 51,31	567,123	528,700	12,00	540,700
18	18	45 42 28,05	25 39 52,11	567,122	528,700	13,50	542,200
19	19	45 42 28,40	25 39 52,87	567,121	528,700	13,50	542,200
20	20	45 42 28,97	25 39 55,93	567,119	528,700	13,50	542,200
21	21	45 42 28,25	25 39 56,18	567,318	528,900	13,50	542,400
22	22	45 42 27,24	25 39 56,58	567,018	528,600	13,50	542,100
23	23	45 42 27,03	25 39 52,58	567,919	529,500	12,00	541,500
24	24	45 42 26,74	25 39 51,49	567,790	529,370	12,00	541,370
25	25	45 42 26,40	25 39 50,19	567,791	529,370	12,00	541,370
26	26	45 42 26,11	25 39 49,11	567,792	529,370	12,00	541,370
27	27	45 42 25,77	25 39 47,82	567,793	529,370	12,00	541,370

28	28	45 42 25,49	25 39 46,73	567,797	529,370	12,00	541,370
29	29	45 42 25,14	25 39 45,44	567,988	529,560	12,00	541,560
30	30	45 42 24,86	25 39 44,35	567,988	529,560	12,00	541,560
31	31	45 42 24,51	25 39 43,06	567,989	529,560	12,00	541,560
32	32	45 42 24,23	25 39 41,98	567,990	529,560	12,00	541,560
33	33	45 42 23,88	25 39 40,68	569,971	531,540	12,00	543,540
34	34	45 42 23,66	25 39 39,85	569,971	531,540	12,00	543,540
35	35	45 42 23,45	25 39 39,02	570,272	531,840	12,00	543,840
36	36	45 42 22,42	25 39 39,49	570,671	532,240	12,00	544,240
37	37	45 42 23,04	25 39 41,18	569,970	531,540	12,00	543,540
38	38	45 42 23,42	25 39 42,63	567,989	529,560	12,00	541,560
39	39	45 42 23,66	25 39 43,57	567,989	529,560	12,00	541,560
40	40	45 42 24,04	25 39 45,02	567,988	529,560	12,00	541,560
41	41	45 42 24,30	25 39 45,94	567,987	529,560	12,00	541,560
42	42	45 42 24,68	25 39 47,39	567,986	529,560	12,00	541,560
43	43	45 42 24,92	25 39 48,32	567,982	529,560	12,00	541,560
44	44	45 42 25,31	25 39 49,77	567,981	529,560	12,00	541,560
45	45	45 42 25,55	25 39 50,70	567,980	529,560	12,00	541,560
46	46	45 42 25,94	25 39 52,15	567,979	529,560	12,00	541,560

Se vor utiliza pentru încălzire instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.

Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.

Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite.

Proprietarii terenurilor ce fac obiectul P.U.Z. au obligația de a înștiința viitorii proprietari/chiriași/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în avizul nr. 7727 / 26592 / 2136 din 22.03.2022 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Art. 2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Art. 3. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

$$a) \quad P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

$$b) \quad C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

în care:

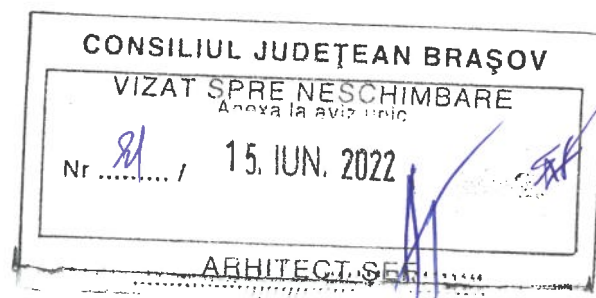
P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).



Se propune:

- P.O.T.max.= 25% pentru ZL1, ZL2, ZL3 și ZF
- C.U.T.max.= 0,75 pentru ZL1, ZL2
- C.U.T.max.= 0,9 pentru ZL3
- C.U.T.max.= 1 pentru ZF

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

- (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Alinierea construcțiilor față de drumuri:

- 5,00m de la aliniament față de drumul de incintă nou propus tip 2 cu excepția loturilor 45, 46 și limitei estice a lotului 41
 - 3,50m de la aliniament față de DE753 – valabil pentru lotul 42
- Excepție de la alinierea obligatorie a construcțiilor fac locuințele cuplate unde una din locuințe poate fi decalată.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 3,50m de la aliniamentul DE753 – valabil pentru loturile 23, 1
- minim 3,50m de la aliniamentul drumului de incintă profil tip 4
- minim 3,50m de la aliniamentul drumului de incintă profil tip 2 – valabil pentru loturile 45, 46 și limita estică a lotului 41
- minim 3,00m de la aliniamentul DE751

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța între clădiri va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014:

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Retragerile față de limitele laterale vor fi de:

- minim 3,50 m pentru ZL1
- minim 4,00 m pentru ZL2* și ZL3
- minim 5,00m pentru ZF

* la ZL2, în zona tesirii alveolelor de întoarcere se aplica prevederile Codului Civil

Retragerea față de limita posterioară va fi de:

- minim 5,00 m pentru ZL1, ZL2, ZL3 și ZF

Retragerile minime și alinierea se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;

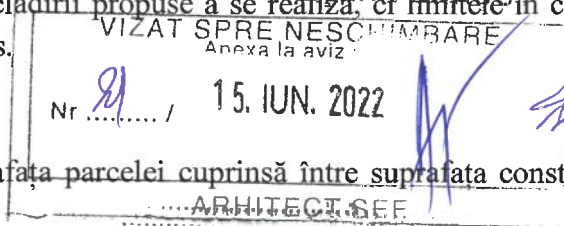
În amenajabilul parcelei se pot amplasa doar anexe gospodărești provizorii cu obligativitatea respectării următoarelor condiții cumulative:

- autorizația de construire provizorie va avea un termen de max. 5 ani pentru amplasarea anexei, după care se poate prelungi cu încă 5 ani în caz că legislația și documentația de urbanism o permit, iar în cazul în care autorizația nu se prelungește, terenul va fi adus la situația inițială prin desființarea anexei.

- toate anexele gospodărești (existente și propuse) de pe parcelă, cumulat, să nu depășească suprafața desfășurată de maxim 50mp

- înălțimea va fi de maxim 3,00m măsurată de la cota terenului natural (CTN) din ridicarea topografică a prezentei documentației de urbanism (CTN se regăsește și în plan situația existentă - U1 respectiv plan reglementări urbanistice-zonificare-U2)

- se va respecta Codul Civil



Notă: Se interzice schimbarea de destinație a anexelor gospodărești amplasate în amenajabilul parcelei.

Anexele gospodărești pot fi garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, etc.

Conform Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, art. 59, anexele care nu respectă reglementările din documentația de urbanism se vor desființa.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Cele patru alei de deservire locală private vor fi delimitate cu poartă de acces către domeniul public (conform adresei nr. 7845ad/24.05.2022 emise de Primăria comunei Hărman).

Profilele transversale ale drumurilor modernizate și nou proiectate sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la DE753
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de 0,50m fiecare, două trotuare de 1,50m fiecare și un spațiu verde de 3,00m pe frontul zonei reglementate.

➤ profil transversal tip 2

- se aplică drumului de incintă nou creat;
- 11,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de 1,00m fiecare și două trotuare de 1,50m fiecare

➤ profil transversal tip 3

- se aplică la DE751;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de 2,00m fiecare și două trotuare de 1,50m fiecare

➤ profil transversal tip 4

- se aplică la drumul de incintă propus din care se realizează accesul la loturile nr. 12, 14;
- 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 1,50m fiecare

Art. 2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

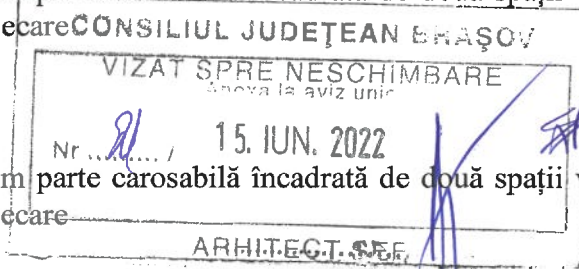
Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.



Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Lucrările de extindere a rețelelor de utilități se vor executa pe cheltuiala proprietarilor tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

Construcțiile care se vor realiza vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- ZL1 - S/D+P+E/M (Hcornisa maxim 7,50m, Hcoamă maxim 11,50m fata de CTA)
- ZL2 - S/D+P+E/M (Hcornisa maxim 7,50m, Hcoamă maxim 11,50m fata de CTA)
- ZL3 - S/D+P+E+M/R* (Hcornisa maxim 7,50m, Hcoamă maxim 13,00m fata de CTA)
- ZF - S/D+P+E+M (Hcornisa maxim 7,50m, Hcoamă maxim 13,00m fata de CTA)

* Etajul retras (R) se va inscrie in volumul creat de un triunghi ioscel avand ca baza placa de peste ultimul nivel, iar laturile vor forma cu baza un unghi de 45° (conform fig. 1 din planșa reglementări urbanistice-zonificare).

Mansarda se va înscrie în volumul acoperișului în pantă (max. 45°, fără parapet), iar suprafața utilă a acesteia va fi maxim 60% din suprafața nivelului curent.

Se permite amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de minim 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00m.

Înălțimea minimă a construcțiilor

Hminim anexe – 2m

Hminim locuințe – 4m la cornișă, 7m la coamă pentru parter

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

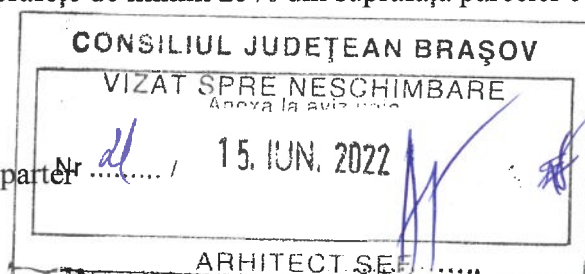
Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei stralucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Se vor utiliza materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.



Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 38500 mp.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate (maxim 3 loturi), în vederea realizării de noi construcții. Terenul studiat va face obiectul unei parcelări din care vor rezulta 46 parcele construibile + drumuri de acces și spații verzi publice.

Conform art. 47 alin. 3 din Legea nr. 350/2001, în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele, este obligatorie elaborarea planului urbanistic zonal.

Parcelele din zona de funcțiuni complementare (ZF) se pot alipi.

Ulterior obținerii autorizației de construire, parcelele prevăzute pentru locuințe individuale cuplate (ZL2) se vor dezmembra.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

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

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

- pentru locuințe colective - 1 loc de parcare pentru fiecare apartament și 1 loc de parcare pentru vizitatori la 2 apartamente

- pentru funcțiuni complementare - vor fi asigurate locuri de parcare în funcție de destinația construcțiilor conform H.G. nr. 525/1996.

Conform art. 4 lit. c) din Ordinul nr. 119/2014, spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, trebuie să fie situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

Art. 2. Zone verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având și rol decorativ și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Spații verzi publice conform art. 10 alin (3) din Legea nr. 24/2007 - minim 5%

Zone verzi private amenajate pe fiecare parcelă:

- minim 20% pentru locuințe, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor (Legea nr. 24/2007, art. 10). Nr. de locuitori se calculează conform Legii nr. 114/1996 Anexa nr. 1: o cameră=o persoană

- minim 20% pentru funcțiuni complementare.

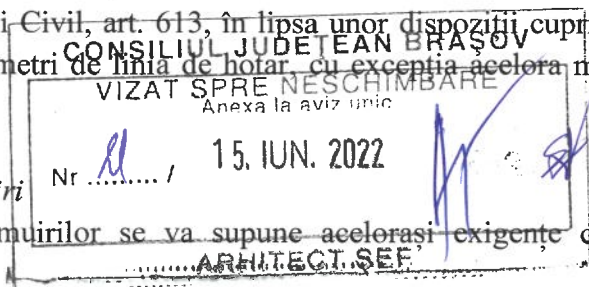
Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

Art. 3. Împrejurimi

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejurimile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă, plasă de sârmă etc.

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de gard/împrejurime va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C.



Modul de realizare al împrejuririlor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și:

a) Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:

- va fi transparent minim 50% din suprafața gardului/împrejmuirii pe fiecare aliniament lăsând vizibile clădirile;

- înălțimea va fi de maxim 2,00 m;

b) Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maxim 2,20 m înălțime.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Pe terenul studiat se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – zona de locuințe individuale izolate

Funcțiuni admise

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu, izolat

- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)

- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale.

În sensul prezentului regulament acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă în cazul persoanelor fizice un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar în cazul persoanelor juridice acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00

- activități poluante, cu risc tehnologic sau în conformitate cu traficul generat
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozități de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice

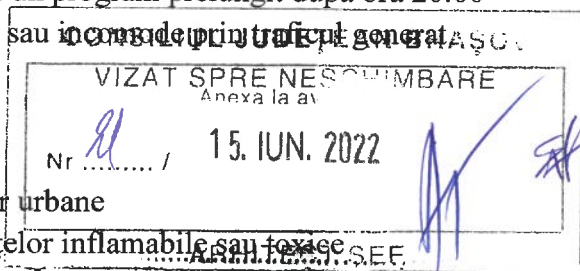
- stații de betoane

- autobaze

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice
- schimbarea destinației anexelor din amenajabilul parcelelor și modificarea volumului pe verticală a anexelor depășind înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament



- **ZL2** – zonă de locuințe individuale cuplate

Funcțiuni admise

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu, cuplat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale.

În sensul prezentului regulament acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă în cazul persoanelor fizice un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar în cazul persoanelor juridice acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozități de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice
- schimbarea destinației anexelor din amenajabilul parcelelor și modificarea volumului pe verticală a anexelor depășind înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament

- **ZL3** – zonă de locuințe colective

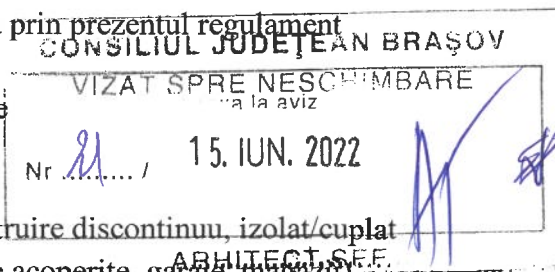
Funcțiuni admise

- locuințe colective în regim de construire discontinuu, izolat/cuplat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit
- spații de colectare a deșeurilor menajere în anvelopă închisă cu acces din domeniul public

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale.

În sensul prezentului regulament acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă în cazul persoanelor fizice un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar în cazul persoanelor juridice acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.



Funcțiuni interzise

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice
- schimbarea destinației anexelor din amenajabilul parcelelor și modificarea volumului pe verticală a anexelor depășind înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament

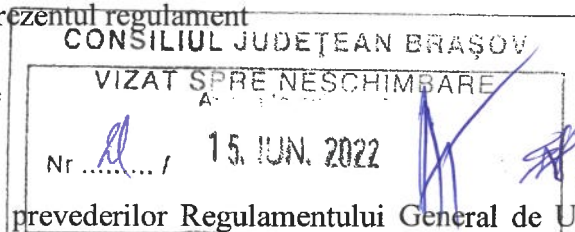
- **ZF** – zona de funcțiuni complementare

Funcțiuni admise

- funcțiuni complementare (cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism), în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) activități economice, funcțiuni comerciale, mic comerț, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, sediu firmă, birouri, restaurant, cofetării, cafenele, alimentație publică, sănătate (cabinete medicale, farmacii)
- construcții pentru sport și recreere, agrement
- anexe (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)

Funcțiuni interzise

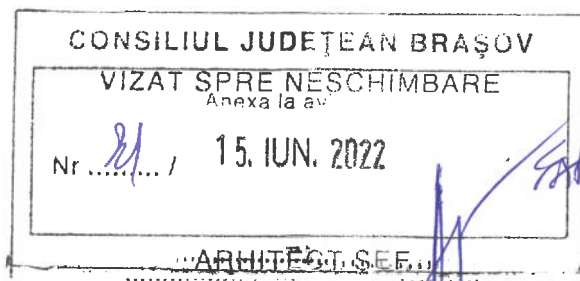
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 2 mașini
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice
- schimbarea destinației anexelor din amenajabilul parcelelor și modificarea volumului pe verticală a anexelor depășind înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament



- **ZC** – zona de circulații

Funcțiuni admise

- instalații de iluminat nocturn
- rețele edilitare
- mobilier urban
- trotuare, alei
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii



Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru spațiile publice
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

- **ZV** – spațiu verde public

Funcțiuni admise

- spații verzi publice cu acces nelimitat: grădină, spații plantate conform Legii nr. 24/2007
- amplasare mobilier specific, amenajări pentru loc de joacă astfel încât minim 80% va fi amenajată doar ca zonă verde
- spații pentru administrare și întreținere
- alei, anexe sanitare

Funcțiuni interzise

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor

IV. Dispoziții finale

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Hărman, precum și de Inspekția Județeană în Construcții în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

V. Concluzii

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiilor existente în zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena



**PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN
P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 4/23.06.2021**

Denumire proiect: Parcelare în vederea construirii de locuințe individuale, cuplate, colective mici cu maxim P+E+M, dotări complementare, extindere utilități, amenajare drum acces

Inițiator: Bârsan Olivia Elena

Amplasament: Jud. Brașov, com. Hărman, f.s, f.n.

Număr proiect: BPN1

Data elaborării: 05.2021

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investițiilor:

1. Parcelarea terenului conform P.U.Z.
2. Trecerea în domeniul public a suprafețelor de teren necesare modernizării drumurilor de exploatare, executării drumurilor nou-proiectate și spațiilor verzi publice
3. Realizarea rețelelor edilitare
4. Realizarea drumurilor de acces
5. Realizarea construcțiilor

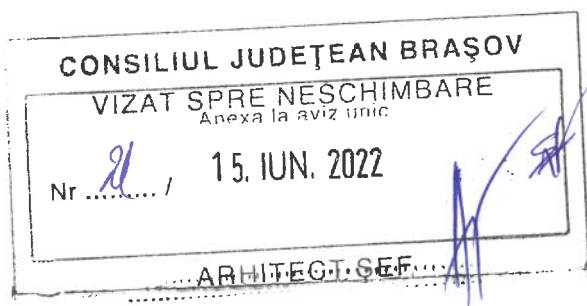
Cheltuielile privind parcelarea terenului și extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, iar construcțiile propuse se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor parcelelor rezultate în urma dezmembrării.

Cheltuielile pentru realizarea și modernizarea drumurilor de interes public ce vor deveni proprietate U.A.T. Hărman, vor fi suportate de către autoritatea publică locală pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local conform procedurilor legale.

Dacă părțile nu ajung la un acord comun (cedare-primire), proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații se angajează să suporte cheltuielile pentru realizarea și modernizarea drumurilor de interes public.

Suprafețele de teren necesare modernizării drumurilor de exploatare, executării drumurilor nou-proiectate și spațiilor verzi publice vor trece în domeniul public al comunei înainte de vânzarea către terți a loturilor rezultate.

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.



Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

