



PROIECT NR.: 244/2024
BENEFICIAR: GROSU VALENTIN și alții
AMPLASAMENT: HARMAN
FAZA: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

◦ **Denumirea lucrării** - **Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI EDILITARE, AMENAJARE DRUM DE ACCES**, CF 103214, 103207, 103206, 105360, 100521, 115029, 105586, 103212, 101407, 101190, 101252, 100977, 101559, 101558, 100955, 101183, 102236, 100405, 100412, 100391, 100394, 107949, 105357, 114949, 114950, 115030, com. Hărman, sat Hărman, zona Aleea14 - str. George Bacovia, jud. Brașov.

◦ **Beneficiari** - **GROSU VALENTIN, GROSU MARIANA-NARCISA, CAZAC VASILE, CAZAC DANIELA, COMUNA HĂRMAN, PÎRJOL NELU-RĂZVAN, PÎRJOL ANDREEA-LOREDANA, GHETIA FLORINA-AURELIA, PATA ANDREEA, GAȘPAR CRISTINA-ELENA, GAȘPAR GABRIEL, PASCU GABRIELA, MĂRICUȚĂ IONEL-DOREL, MĂRICUȚĂ STELA, BULARCA PETRU-MARIAN, BULARCA BIANCA-CĂTĂLINA, TAMAȘ LIVIU, TAMAȘ ELISABETA, SUCIU RĂDIȚA, HARBĂDĂ MARIA, IONESCU DUMITRU-VICTOR, IONESCU FLORICA, BENEDIC ADRIAN, IONIȚĂ MIHAELA.**

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

◦ **Data elaborării** - **ianuarie 2025**

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei program** - prezentul studiu are ca obiect întocmirea **Planului Urbanistic Zonal** pentru **Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare, dotări edilitare, amenajare drum de acces**, CF 103214, 103207, 103206, 105360, 100521, 115029, 105586, 103212, 101407, 101190, 101252, 100977, 101559, 101558, 100955, 101183, 102236, 100405, 100412, 100391, 100394, 107949, 105357, 114949, 114950, 115030, com. Hărman, sat Hărman, zona Aleea14 – str. George Bacovia, jud. Brașov, pe un teren în suprafață totală de 16.914,00mp (16.836,00 conform ridicării topografice).
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată** - conform PUG comuna Hărman aprobat cu HCL nr. 138/28.11.2023 terenul are destinație de teren arabil și drum situat în intravilanul localității și este situat în imediata apropiere a zonelor de locuințe;

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**
- **Plan Urbanistic General** comuna Hărman aprobat cu HCL nr. 138/28.11.2023, jud. Brașov;
- **Plan Urbanistic Zonal** aprobat cu HCL nr. 28/27.03.2008, com. Hărman, jud. Brașov;
- **Plan Urbanistic Zonal** aprobat cu HCL nr. 75/26.11.2009, com. Hărman, jud. Brașov;
- **Plan Urbanistic Zonal** aprobat cu HCL nr. 23/27.05.2009, com. Hărman, jud. Brașov;
- **Plan Urbanistic Zonal** aprobat cu HCL nr. 01/27.01.2011, com. Hărman, jud. Brașov;
- Ridicare Topografică elaborată ing., Proces Verbal de recepție
- Certificatul de Urbanism nr. 445 din 24.09.2024 eliberat de Primăria Comunei Hărman;
- Actele de proprietate intabulate;
- Legislația și normele în vigoare în domeniul construcțiilor și urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- după anul 2000 se observă o accelerare a dezvoltării zonei datorită cererii crescânde de spații pentru locuințe;
- dintre caracteristicile semnificative ale zonei putem remarca ca terenul studiat are ca limită estică o zonă de locuințe individuale aflate pe str. George Bacovia cu acces din strada Aleea 14 (drum care face legătura între DJ108 – Sânpetru-Hărman și DN11 Brașov-Lunca Câlnicului), iar ca limită vestică drumul de exploatare DE 749 (drum care face legătura între DJ108 – Sânpetru-Hărman și strada Ion Minulescu);

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

2.2. Incadrare în localitate

◦ zona studiată se află în intravilanul localității Hărman (vest) - jud. Brașov (conform Certificatului de Urbanism nr. 445 din 24.09.2024 eliberat de Primăria Comunei Hărman);

◦ teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat astfel:

- la nord – zonă de locuințe individuale cu acces din strada Nichita Stănescu;
- la vest – drum de exploatare DE749;
- la sud – zonă de locuințe individuale cu acces pe drum de pământ din DE749;
- la est – zonă de locuințe individuale cu acces din strada George Bacovia, respectiv drum de pământ cu racord în strada Alea 14;

◦ relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul accesibilității se face greoi datorită existenței unui drum de macadam/pământ de cca. 470m, DE 749, cu lățimea între 4.00 și 12.00m, ce face legătura între DJ108 – Sânpetru-Hărman și strada Ion Minulescu;

2.3. Elemente ale cadrului natural

◦ relieful zonei - amplasamentul este situat pe treapta joasă a depresiunii tectonice intramontane a Brașovului, la altitudini cuprinse între 500,00 și 600,00m, formele de relief sunt reprezentate în această zonă, de șesuri aluviale, de acumulare fluvio – lacustră, cu suprafața slab înclinată dinspre sud spre nord (sub 5°).

◦ sursa de apă de suprafață cea mai apropiată este râul Olt, aflat la cca. 4.0km spre nord;

◦ clima este temperat continentală dar așezarea în depresiunea Țării Bârsei face ca iarna temperaturile să scadă foarte mult în anumite perioade;

◦ terenul nu pune din punct de vedere geotehnic probleme deosebite la construcția clădirilor relativ joase, locuințelor unifamiliale – a se vedea studiul geotehnic;

◦ în succesiunea formațiunilor cuaternare ce alcătuiesc umplutura sedimentară a Depresiunii Brașovului, spre suprafața terenului se află un orizont petrografic dezvoltat predominant în facies – dietritic (pietriș și nisip) a cărui grosime depășește 60m.

În masa depozitelor grosiere se găsesc intercalate, la diferite nivele și lentile subțiri de pământuri coezive. În masa lor, pe treapta joasă a depresiunii, sunt semnalate, mai ales spre suprafața terenului și pământuri cu compresibilitate ridicată.

◦ Concluziile Studiului Geotehnic

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

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

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

-conductele purtătoare de apă vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid in caz de avarii si vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau a fundațiilor;

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

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

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

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

Săpăturile pentru fundații se vor executa in ritm alert, cu sprijiniri adecvate, in perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lasate deschise timp indelungat (mai ales in timpul iernii), pentru a nu risca prăbusiri ale peretilor săpăturii, datorita ciclurilor repetate de umezire-uscare sau de inghet-dezghet.

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

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

◦ riscurile de catastrofe naturale nu sunt;

◦ **intensitatea seismică** - conform normativului P 100 -1/2013 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, perimetrul cercetat se incadreaza in zona seismică de calcul "D", valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g=0.20g$, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență $IMR=100ani$, din punct de vedere al perioadelor de colt $T_c=0,7s$;

2.4. Circulația

◦ circulația până la zona studiată se face pe doua drumuri:

(1) – strada Aleea 14, drum parțial asfaltat având lățimea de 14m (drum care face legătura între DJ108 – Sânpetru-Hărman și DN11 Brașov-Lunca Călnicului) ;

(2) – drumul de exploatare DE 749, drum de macadam/pământ, cu lățimea între 4.00 si 12.00m, ce face legătura între DJ108 – Sânpetru-Hărman și strada Ion Minulescu;

- circulația în interiorul zonei studiate se face pe trei drumuri:
 - (1)– drum de pământ în zona de nord, având lungimea de cca.400m, care face legătura între DE 749 și strada Aleea 14 cu lățimea variind între 5,00 și 7,00m;
 - (2)- drum de pământ în zona de sud, având lungimea de cca.400m, cu acces din DE 749 cu lățimea de 7,00m care se înfundă, dar care este în continuarea strazii George Bacovia cu ieșire în strada Aleea 14;
 - (3)– drum de pământ pe direcție nord-sud, care face legătura și este perpendicular pe cele două drumuri amintite mai sus, având o lățime de 3.50m și o lungime de 27.00m, paralel cu DE749 și Aleea 14, la o distanță de cca. 200m între acestea.

2.5. Ocuparea terenurilor

- gradul de ocupare a zonei cu fond construit 0%;
- asigurarea cu servicii a zonei nu este încă realizată la standarde urbane;
- principala disfuncționalitate este dată de lățimea mică și lipsa imbrăcăminții asfaltice pe DE749.

2.6. Echipare edilitară

- nu există echipare edilitară;

2.7. Probleme de mediu

- lipsa spațiilor industriale și de producție în zonă, face să nu existe probleme de mediu;
- *amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă, la m E față de axa pistei 03 - 21 a Aeroportului Internațional Brașov - Ghimbav și la m N de pragul 21 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este dem - conform Aviz AACR nr.;*
- traseele din sistemul căilor de comunicație și din categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă;
- nu există valori de patrimoniu în imediata apropiere a zonei studiate care să necesite protecție;
- *imobilul ce face obiectul prezentei documentații nu se află în zona de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-științifică pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice – conform adresa din eliberată de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov;*

- nu există potențial turistic în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

◦ **Etapă anunț de intenție și studiu de oportunitate;**

- a fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. ad din2025 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare, **PUZ 'Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare, dotări edilitare, amenajare drum de acces'** amplasată în extravilanul comunei Hărman, jud. Brașov, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010; publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind implicarea publicului în etapa pregătitoare a PUZ-ului, în perioada2025-.....2025, nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare a documentației PUZ propusă. La finalizarea perioadei privind implicarea publicului în etapa pregătitoare,2025, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului – etapă I, privind implicarea publicului în etapa pregătitoare a PUZ și pus la dispoziția publicului începând cu data de2025 prin: - afișare la sediul Primăriei Comunei Hărman; Nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare a documentației de urbanism PUZ propusă;
- a fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. ad din2025 privind inițierea, elaborarea, aprobarea și monitorizarea implementării **PUZ 'Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare, dotări edilitare, amenajare drum de acces'** amplasată în extravilanul comunei Hărman, jud. Brașov, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010; publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a PUZ, în perioada2025-.....2025, nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației PUZ propusă. La finalizarea etapei,2025, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului în etapa propunerilor privind intenția de elaborare PUZ și pus la dispoziția publicului începând cu data de2025 prin: - afișare la sediul Primăriei Comunei Hărman; Nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism PUZ propusă;
- populația locală privește cu interes proiectele de dezvoltare urbană (într-o zonă în care marea majoritate a locuitorilor fac naveta în Mun. Brașov iar restul se ocupă cu agricultură) acestea ducând la crearea de noi locuri de muncă pe plan local, în special în construcții dar și în servicii, mică industrie și alimentație publică;
- administrația publică locală a trasat principalele direcții de dezvoltare urbană având în vedere încadrarea comunei Hărman în zona metropolitană a Municipiului Brașov;
- solicitările beneficiarului proiectului se înscriu în reglementările impuse prin Planul Urbanistic General elaborat pentru comuna Hărman, jud. Brașov nepunând astfel probleme deosebite elaboratorului proiectului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- **Plan Urbanistic General** comuna Hărman aprobat cu HCL nr. 138/28.11.2023, jud. Braşov;
- **Plan Urbanistic Zonal** aprobat cu HCL nr. 28/27.03.2008, com. Hărman, jud. Braşov;
- **Plan Urbanistic Zonal** aprobat cu HCL nr. 75/26.11.2009, com. Hărman, jud. Braşov;
- **Plan Urbanistic Zonal** aprobat cu HCL nr. 23/27.05.2009, com. Hărman, jud. Braşov;
- **Plan Urbanistic Zonal** aprobat cu HCL nr. 01/27.01.2011, com. Hărman, jud. Braşov;
- Ridicare Topografică elaborată ing., Proces Verbal de recepţie
- Certificatul de Urbanism nr. 445 din 24.09.2024 eliberat de Primăria Comunei Hărman;
- Studiu Geologic întocmit de ing. Craciun Ioan-Petru nr.P25-022/22.01.2025;
- Avizul de Oportunitate nr..... din eliberat de Primăria Comunei Hărman;
- Studiu Pedologic si agrochimic pentru încadrarea terenului in clase de calitate nr..... întocmit de ing. – OSPA Brasov;
- Studiu din data de: pentru Determinarea în sistemul geodezic wgs-84 a coordonatelor punctelor de detaliu si încadrarea lor în harta de obstacole pentru Aeroportul International Brasov Ghimbav;

◦ studiile de fundamentare relevă faptul ca solicitarile temei program nu afectează prevederile **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Hărman, jud. Braşov, si completează cu reglementari urbanistice fluente terenul in studiu (aflat in zona cu terenuri reglementate prin PUZ-uri aprobate, avand aceeasi funcţiune principală – aceea de locuinţe individuale cu $H_{max} P+1E(M)$);

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

◦ **parcelarea**

- teren intravilan parcelat – 26 parcele din care:
 - 20 parcele – terenuri arabile în intravilan;
 - 6 parcele – terenuri reprezentând drumuri şi accese pentru restul de 20 de parcele.

◦ **functiuni prevazute**

- zonă nestudiată in PUG

◦ **principali indici urbanistici**

- **POT_{max}**=%
- **CUT_{max}**=

◦ **căi de comunicaţie**

- profilurile pentru arterele secundare de circulaţie vor avea lătimea părţii carosabile de 7.00m şi trotuare de cel puţin 1.50m;

- **deservirea cu rețele de utilități**

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

- **protecția mediului**

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

- **prezența spațiilor plantate**

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

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

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

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

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor respecta următoarele relații :

-la încărcări centrice

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

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

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

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

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

-la încărcări după ambele direcții

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

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

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

Incadrarea terenului conform TS 988

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

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

- **adaptarea la condițiile de climă**

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

3.4. Modernizarea circulației

- se va face pe baza unui proiect de drumuri realizat unitar (pentru întreaga zona str. Aleea 14 – Hărman cu acordul proprietarilor terenurilor afectate), de către o firmă specializată în domeniu, și avizat de către instituțiile în drept; propunerea făcută în documentația de față (lațimi, poziționare, racordări intersectii etc.) având rol informativ/consultativ.

◦ **organizarea circulației auto**

- pe terenul aflat în studiu se vor moderniza cele trei drumuri existente astfel:

○ **drumul existent în partea nordică** (lațime totală 10.30m profil B-B) cu acces din două drumuri publice (legatura între DE 749 și strada Aleea 14) pe o lungime de cca.200m astfel:

- carosabil 7.00m, amenajat pentru trafic greu;
- rigolă 1.00m (acoperită, simetric pe ambele părți ale carosabilului);
- trotuar 1.50m (pe latura nordică a carosabilului);
- sp. verde 1.80m (pe latura nordică a trotuarului);

○ **drumul existent în partea sudică** cu acces din drumul public DE 749

a. **tronson vestic** pe o lungime de cca.200m (lațime totală 10.30m profil B-B) astfel:

- carosabil 7.00m, amenajat pentru trafic greu;
- rigolă 1.00m (acoperită, simetric pe ambele părți ale carosabilului);
- trotuar 1.50m (pe latura nordică a carosabilului);
- sp. verde 1.80m (pe latura nordică a trotuarului);

b. **tronson estic** pe o lungime de cca.100m (lațime totală 13.00m profil C-C) astfel:

- carosabil 7.00m, amenajat pentru trafic greu;
- rigolă 1.00m (acoperită, simetric pe ambele părți ale carosabilului);
- trotuar 1.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
- sp. verde 1.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
- zonă de întoarcere Rint. =5.00m, cu carosabil având 3.50m, amenajat pentru trafic greu, cu posibilitatea de racordare la strada George Bacovia;

○ **drumul existent nord-sud** care face legătura și este perpendicular pe cele două drumuri amintite mai sus, având o lațime de 3.50m și o lungime de 27.00m, paralel cu DE749 și Aleea 14, la o distanță de cca. 200m între acestea astfel:

- carosabil 3.50m, amenajat cu racordurile necesare;

- se propune și refacerea drumului public cu lațimea inițială de 4.00m, existent, astfel:

○ **DE 749** lațime totală 14.00m profil A-A

- carosabil 7.00m, amenajat pentru trafic greu;
- rigolă/acostament 1.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
- sp. verde 0.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
- trotuar 1.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);

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

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

- **organizarea circulației pentru trafic greu – acces ISU**

- drumurile publice existente (strada Alea 14 și DE749) precum și drumurile de pe terenul studiat sunt propuse a fi amenajate pentru trafic greu (respectiv carosabil 7.00m, și trotuare 1.50) responsabilitatea întreținerii revenind, potrivit legii, autorității publice locale;

- **organizarea circulației pietonale**

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

- **parcaje**

- locuințe - parcajele pentru proprietari, angajați și vizitatori se vor asigura în incintă (minim 1 loc de parcare pentru locuințe cu suprafața utilă mai mică de 100mp, minim 2 locuri de parcare pentru locuințe cu suprafața utilă mai mare de 100mp + minim 1 loc de parcare vizitatori);
- funcțiuni complementare – se vor asigura locuri de parcare în funcție de destinația construcției conform HG 525/1996, respectiv conform Hotărârilor Consiliului Local Hărman;

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

- **parcelarea – se păstrează**

- din suprafața totală de teren de 16.914,00mp (16.836,00 conform ridicării topografice) și 26 de parcele existente se vor realiza 21 parcele astfel:
 - 20 parcele pentru construcția de locuințe individuale/ funcțiuni complementare/dotări;
 - 1 parcelă care va reprezenta circulațiile carosabile, pietonale, dotări edilitare și spațiile verzi publice;

- **aliniament**

- se consideră aliniamentul străzii linia de demarcație între drumurile nou/existente proiectate/modernizate și parcelele nou/existente proiectate.

- **alinieri**

- se propune alinierea clădirilor la distanța de
- **10.30m** față de axul drumurilor profil B-B, din interiorul terenului studiat; respectiv **3.50m** față de aliniamentul drumului - profil B-B;
- **10.00m** față de axul drumului profil C-C, din interiorul terenului studiat; respectiv **3.50m** față de aliniamentul drumului - profil C-C;
- **12.00m** față de axul drumului public DE 749; respectiv **5.00m** față de aliniamentul drumului - profil A-A;

- **funcțiuni**

- zonă de locuințe individuale izolate, funcțiuni complementare, conform Certificatului de Urbanism nr. 445 din 24.09.2024 eliberat de Primăria Comunei Hărman;

- **sistematizarea pe verticală**

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

◦ **bilanțul teritorial – teren care a generat PUZ**

Teren intravilan (studiat)	existent		propus	
	ha	%	ha	%
1. teren arabil în intravilan	1.4683	87.21	0.00	0.00
2. circulații	0.2153	12.79	0.3691	21.93
3. perimetru construibil	0.00	0.00	0.4262	25.32
4. zone verzi în int. parcelelor	0.00	0.00	0.5050	30.00
5. amenajari in int. parcelelor	0.00	0.00	0.2866	17.00
6. zona verde publica	0.00	0.00	0.0967	5.75
			1.6836	100

◦ **regimul de înălțime**

- **P+1E(M) (maxim 10.00m,** 8.00m la cornișă/streașină față de CTA)- *respectiv cota absolută maximă de m (..... m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,60 m înălțimea maximă a zonelor edificabile)* conform Aviz favorabil nr. emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
- **Parter (maxim 7.00m,** respectiv 4.00m la cornișă/streașină față de CTA);
- **CTA va fi cu maxim 60 cm** mai sus față de CTN din ridicarea topografică aferentă PUZ – *conform Aviz de Oportunitate nr. din2025;*

◦ **principali indici urbanistici**

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

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

◦ **alimentarea cu apă**

- alimentarea cu apă se face din rețeaua de distribuție HDPE De 110mm,*Aviz favorabil nr. din eliberat de Compania APA Brasov;*
- se vor prevedea și hidranți pentru stingerea incendiilor;

◦ **alimentarea cu energie electrică**

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

◦ **alimentarea cu gaze naturale**

- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, la data elaborării documentației DGSR nu deține rețea de distribuție conform cu *Aviz favorabil PUZ nr.eliberat de Distrigaz Sud Retele;*

◦ **telecomunicații**

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

- **canalizare**

- evacuarea apelor uzate menajere se va face in rețeaua de canalizare PVC KG 250mm, conform *Aviz favorabil nr.....eliberat de Compania APA Brasov*;

- **alimentarea cu energie termică**

- se va realiza cu sistem de incalzire centrală, cu funcționare pe bază de gaze naturale;

- **gospodarie comunală**

- se vor realiza amenajari pentru sortarea si evacuarea deseurilor și se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate;

- **apele pluviale**

- apele pluviale de pe acoperișul construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber la nivelul solului pe spațiul verde conform *Aviz SEGA nr.*;
- este interzisă deversarea apelor pluviale in rețeaua de canalizare existentă in zona *conform Aviz eliberat de Compania APA Brasov*;
- apele pluviale de pe caile de comunicații vor fi preluate de rigole pluviale.

3.7. Protecția mediului

- **diminuarea surselor de poluare**

- poluarea aerului – va fi redusă prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90%;
- poluarea pânzei freatice – va fi eliminată prin realizarea etansă a sistemului de canalizare din țevi de PP cu garnituri de cauciuc și cămine de vizitare etanșe avand interiorul si partea inferioară din beton sclivisit.

- **depozitarea controlată a deșeurilor**

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

- **organizarea spațiilor verzi**

- în cadrul parcelei, terenul ramas neconstruit se va amenaja cu plantații de gazon, arbori si arbuști;
- sunt prevăzute zone verzi publice ce vor fi amenajate si ingrijite de firme agreate de Primaria Hărman.

3.8. Consecințe socio-economice

- **extinderea intravilanului comunei Hărman** cu spații de locuit și funcțiuni complementare determină:
 - creșterea numărului de locuri de muncă pentru locuitorii din localitate precum și pentru cei din localitățile din apropiere (care evită astfel să mai facă naveta în Municipiul Brașov);
 - creșterea bazei de impozitare în beneficiul Primăriei Hărman;

3.9. Categoriile de costuri

- **costuri suportate de investitori privați**
 - documentațiile tehnice și avizele necesare aprobării PUZ, alipiri, dezmembrări, documentații cadastrale, notariale;
 - documentațiile tehnice, proiecte, avize și altele, necesare extinderii rețelelor edilitare, precum și construirea acestora;
 - documentațiile tehnice, proiecte și avize privind dezvoltarea infrastructurii rutiere și de comunicație aferente terenului studiat și cedarea terenului necesar către domeniul public;
 - cedarea terenurilor prevăzute în documentații pentru realizarea de spații verzi publice;
- **costuri suportate de autoritatea publică locală**
 - documentațiile tehnice, proiecte și avize privind dezvoltarea infrastructurii rutiere și de comunicație pentru drumurile publice;
 - construirea și întreținerea arterelor și căilor de comunicație prevăzute în documentațiile menționate mai sus;
 - construirea și întreținerea spațiilor verzi publice prevăzute în documentațiile menționate mai sus;

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin lucrarea de față se propune sistematizarea zonei respective:

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

Urmare a celor de mai sus considerăm că:

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

Întocmit,
Arh. Maximilian Astaluș

