

MEMORIU GENERAL

INTOCMIRE P.U.Z. – IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE,
DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI,
AMENAJARE DRUM DE ACCES

1. INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI, AMENAJARE DRUM DE ACCES
- Amplasament: CF nr. 102235, CF nr. 102230, CF nr. 102227 - HARMAN, COMUNA HARMAN, JUD. BRASOV
- Beneficiar: RACHITA IOAN RAZVAN, RACHITA ALINA NICOLETA
- Proiectant: L.H.P. ARHITECTURA S.R..L
- Faza de proiectare : P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
- Numar proiect: U02 / 2025
- Data elaborarii : FEBRUARIE 2025

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul lucrarii este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu solicitarile enuntate in Certificatul de Urbanism nr. 471 din 10.10.2024 prin care sa se detalieze reglementarile urbanistice, atat din punct de vedere al functiunii terenurilor dar si al indicatorilor POT si CUT. Terenul care a generat PUZ are suprafata de 12 036 mp.

Prin proiectul PUZ se va urmari:

- introducerea terenului in Intravilan conform Legii nr. 350/2001 aart. 47 alin. 1;
- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare
- realizarea si modernizarea circulatiilor

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de urbanism nr. 471 din 10.10.2024
- PUG Harman
- Reglementare tehnica “ Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordin MLPAT GM -010-2000
- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografica

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Comuna Harman este situata la nord-est-ul municipiului Brasov cu acces la DN11 , la aproximativ 4 km de municipiul Brasov, cu care se invecineaza la sud – vest; in partea de vest se invecineaza cu comuna Sanpetru. Conexiunea rutiera cu aceste localitati se realizeaza prin DJ 108 (Harman- Sanpetru) si DN11 (Harman- Brasov). Localitatea nu are acces la reţeaua de transport feroviar.

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata este identificata prin CF nr. 102235, CF nr. 102230, CF nr. 102227 care este proprietatea particulara a unor persoane fizice care doresc sa il imparta in parcele pe care sa se realizeze constructii cu functiunea de locuinte individuale, dotari, servicii, comert, zona de sport si agreement.

Terenul studiat in suprafata de 12 036 mp este situat pe partea dreapta al DJ108 directia de mers spre Sanpetru din spre Harman, accesul realizandu-se din acesta. Terenurile sunt libere de orice constructii.

Zona studiata este amplasata in partea de vest a localitatii Harman, pe un culoar important de dezvoltare a localitatii. Directiile de dezvoltare sunt conditionate in primul rand de elementele cadrului natural de legatura cu comuna Sanpetru si orasul Brasov.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în intravilanul si extravilanul comunei Harman, jud.Brasov, în partea de vest, între DJ 108si CF 102160 la sud si un canal la nord şi se învecinează:

- pe latura est cu teren proprietate private avand CF 100043,
- pe latura de vest cu teren proprietate privata avand CF 102984.

2.3. CIRCULATIILE:

Singurele circulatii din zona sunt DJ108, drum asfaltat. Accesul la teren se face din DJ108 prin CF 102235 care se afla in proprietatea dezvoltatorului.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este neconstruită, fiind vorba de 3 parcele de teren agricol cu suprafața totală de 12036 mp înscris în Cartea Funciară cu numerele CF nr. 102235, intravilan, în suprafața de 1986 mp, CF nr. 102230 extravilan, în suprafața de 2000 mp, CF nr. 102227, extravilan, în suprafața de 8050 mp.

2.5 ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă.

Soluția de alimentare se va finaliza în urma avizului Companiei Apă

Canalizarea .

Conform avizului de canalizare care va fi obținut.

Alimentarea cu energie electrică.

În zona de amplasament a obiectivului există rețea electrică iar noile bransamente se vor face îngropat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CAI DE CIRCULAȚIE

Accesul la teren se realizează din DJ108 care în prezent este un drum județean asfaltat dar este propusă modernizarea acestuia conform planului de reglementări urbanistice denumit în prezenta documentație “Profil stradal propus”.

Deservirea loturilor propuse se face printr-o alee de deservire locală.

Este interzisă staționarea vehiculelor care deservește zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare în urma schimbării destinației și reglementărilor se vor face pe proprietate privată, toate autorizațiile urmând să respecte H.G. 525/1996.

3.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI

În urma studierii zonei și influenței acesteia asupra localității, coroborate cu poziția și elementele de cadru natural s-a propus, la cererea beneficiarilor, modificarea reglementărilor pentru terenurile din zonă astfel încât să fie utilizate mai eficient.

În urma studiului s-a propus realizarea a UTR1-ZLI cu funcțiunea de locuire individuală.

Prin PUZ se dorește stabilirea și a unei zone verzi publice cu denumirea UTR2-ZVP propuse prin proiect.

Toate detaliile legate de modul de amplasare, accesibilitate, restricții funcționale și morfologice vor fi stabilite pentru fiecare UTR în parte prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care va fi avizat împreună cu PUZ.

Extras regulament privind POT si CUT:

UTR1-ZLI MAX ADMIS - POT 30%
 CUT - 0.6
 Rmh - S+P+1E
 6.5m - cornisa
 11m - coama
 Locuri de parcare – cf HG 525/1996
 Alinierea – min. 5m fata de aliniament

UTR2_ZVP MAX ADMIS - POT 10%
 CUT - 0.2

Bilant territorial:

ZONA STUDIU		12 036 mp	100%
PARCELE LOUIRE	UTR1 - ZLI	7 166 mp	59.54%
ZONA VERDE PUBLICA	UTR2 - ZV	634mp	5.27%
CIRCULATII PUBLICE		4 236 mp	35.19%

Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de H/2 din inaltimea constructiilor, dar nu mai mici de 3 m.

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apa.

Conform avizului Companiei Apa care va fi obtinut.

Canalizarea .

Conform avizului de canalizare care va fi obtinut.

Alimentarea cu energie electrica.

Conform avizului Electrica Furnizare care va fi obtinut.

Alimentare cu căldură.

Se propune asigurarea alimentării cu căldură a obiectivelor în sistem individual, prin folosirea de combustibili solizi, lichizi sau energie electrică, cu recomandarea utilizării cu prioritate a energiei electrice. În acelaşi timp, se va avea în vedere şi posibilitatea utilizării unor surse de energie alternativă, nepoluantă.

3.4 PROTECTIA MEDIULUI

Proprietarul va lua toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură şi are următoarele obligaţii: - să nu desfăşoare activităţi poluante în zonă; - să depoziteze deseurile controlat, respectând toate normele sanitare; - să organizeze suprafeţe pentru spaţii verzi şi plantaţii de aliniament de protecţie, conform H.G. 525 / 1996 republicată; - să respecte condiţiile din Decizia Etapei de Încadrare emisă de Agenţia pentru Protecţia Mediului Braşov şi Avizul de Gospodărire al Apelor emis de S.G.A. Braşov.

Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele să aibă fasii verzi de protecție (plantații de aliniament). Deseurile menajere se vor colecta în containere amplasate pe o platformă specială la accesul carosabil și vor fi evacuate prin grija unității responsabile din zonă, respectând toate normele sanitare, pe baza unui contract. Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z. nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Suprafața minimă de spații verzi pentru fiecare parcelă în parte va fi de min.25%.

3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată prin PUZ există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor: terenuri proprietate privată de interes local situate în extravilan – drumurile de exploatare existente și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. În vederea realizării obiectivelor propuse, circulația terenurilor între detinatori va fi necesară în următoarea situație: trecerea în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale a terenurilor aferente obiectivelor de utilitate publică prevăzute. Circulația terenurilor între deținători se va face în condițiile legii.

3.6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI, RESPECTIV DE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE ȘI ETAPIZARE ANALIZA FACTORILOR DE RISC

Sunt identificate trei mari categorii de costuri pentru realizarea și implementarea propunerii studiate.

Etapa I:

Costuri de proiectare și avizare a documentației PUZ care vor fi suportate de beneficiar.

Etapa II:

Costuri de echipare edilitară, care vor fi suportate de investitori odată cu edificarea imobilelor și conform cu soluțiile prevăzute atât prin avizele documentației PUZ cât și prin avizele individuale de la autorizațiile de construcție (AC).

Costuri de modernizare și extindere a căilor de circulației care vor fi suportate de investitori.

Etapa III:

Costuri de autorizare și edificare construcției suportate de investitor.

3.7. ANALIZA FACTORILOR DE RISC

În zona studiată nu există riscul de inundații sau alunecări de teren.

Funcțiunile reglementate prin prezenta documentație nu reprezintă un risc din punct de vedere al incendiului iar trama strădala reglementată face posibilă intervenția facilă în cazurile situațiilor de urgență.

4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Terenul nu este construit si se afla intr-o zona cu cadru natural deosebit.

Dezvoltarea zonei pana in prezent s-a realizat cu mici dotari de locuinte.

Tinand cont cadrul natural si de dezvoltarea pana in prezent a zonei, precum si a reglementarilor din documentatiile de urbanism se considera oportuna reglementarea terenului pentru construirea de locuinte individuale si dotari.

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

P.U.Z. „In vederea construirii de locuinte individuale, dotari complementare, extindere utilitati, amenajare drum de acces” propune următoarele categorii de intervenții urbanistice: trecerea in intravilan a terenurilor studiate si parcelarea acestora conform planșei anexate.

Sef proiect,
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,
Urb. Lucian Paltanea