

**PROIECT DE HOTARARE**  
**NR. \_\_\_ din \_\_\_/\_\_\_ 2021**

- privind aprobare P.U.Z. ”**PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+E+M, DOTĂRI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITĂȚI, AMENAJARE DRUM ACCES**”. Extravilan Comuna Hărman, Jud. Brașov beneficiari: **BÂRSAN OLIVIA-ELENA, PALL MARIUS-DANIEL, LUPȘAN ELENA, MORK CARMINA-NICLETA, PIȘTEA CRISTINA-GEORGETA** proiectant SC TECH PRO ARCH SRL, arh. FÎNTÎNĂ ELENA Brașov.

Primarul Comunei Harman,

Având în vedere solicitarea formulată de **BÂRSAN OLIVIA-ELENA, PALL MARIUS-DANIEL, LUPȘAN ELENA, MORK CARMINA-NICLETA, PIȘTEA CRISTINA-GEORGETA**, privind aprobare ”**PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+E+M, DOTĂRI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITĂȚI, AMENAJARE DRUM ACCES**”. Extravilan Comuna Hărman, Jud. Brașov beneficiari: **BÂRSAN OLIVIA-ELENA, PALL MARIUS-DANIEL, LUPȘAN ELENA, MORK CARMINA-NICLETA, PIȘTEA CRISTINA-GEORGETA** proiectant SC TECH PRO ARCH SRL, arh. FÎNTÎNĂ ELENA Brașov.

Văzând prevederile legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 129 alin 2 lit.c din O.U.G. nr. 57/2019 , Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 emis de M.L.P.A.T., Avizul nr. 41 din 01.10.2021 eliberat de Consiliul Județean Brașov- Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, referatul de aprobare întocmit de inițiator și raportul compartimentului de specialitate urbanism, amenajarea teritoriului și disciplina în construcții al Primăriei comunei Harman,

In temeiul art.136 alin 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

**PROPUN**

**Art.1.(1)** Se aproba Planul Urbanistic Zonal ”**PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+E+M, DOTĂRI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITĂȚI, AMENAJARE DRUM ACCES**”. Extravilan Comuna Hărman, Jud. Brașov beneficiari: **BÂRSAN OLIVIA-ELENA, PALL MARIUS-DANIEL, LUPȘAN ELENA, MORK CARMINA-NICLETA, PIȘTEA CRISTINA-GEORGETA** proiectant SC TECH PRO ARCH SRL, arh. FÎNTÎNĂ ELENA Brașov. pentru terenurile înscrise în:

- CF nr. **103183** Hărman, nr. CAD: **103183** - 28.100 mp,
- CF nr. **101890** Hărman, nr. CAD: **101890** - 4.700 mp,
- CF nr.**112500** Hărman, nr. CAD: **110500** - 5.700 mp,

conform documentatiei care face parte integranta din prezenta .

(2) - Se vor respecta conditiile impuse prin avizele si acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 227/13.04.2021

Prevederi PUZ-RLU propuse:

- UTR, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului, regim maxim de înălțime, retrageri față de limitele parcelelor;

**Zonă de locuințe individuale izolate: - ZL1**

- Procent de ocupare a terenului: POT max = 25%
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT max = 0,75;
- Regim de înălțime: RMHmax=S(D)+P+E(M), (Hmax streășină=7,50 m, Hmax coamă=11,50 m față de CTA); mansarda se va înscrie în volumul acoperișului în pantă (max.45°, fără parapet), iar suprafața utila a acesteia va fi maxim 60% din suprafața nivelului curent;

- Retrageri minime față de limitele laterale ale parcelelor: 3,50m
- Retragere minimă față de limita posterioară a parcelei: 5,00m

#### **Zonă de locuințe individuale izolate: - ZL2**

- Procent de ocupare a terenului: POT max = 25%
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT max = 0,75;
- Regim de înălțime:  $RMH_{max}=S(D)+P+E(M)$ , ( $H_{max}$  streășină=7,50 m,  $H_{max}$  coamă=11,50 m față 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;
- Retrageri minime față de limitele laterale ale parcelelor: 4,00m
- Retragere minimă față de limita posterioară a parcelei: 5,00m

#### **Zonă de locuințe individuale izolate: - ZL3**

- Procent de ocupare a terenului: POT max = 25%
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT max = 0,9;
- Regim de înălțime:  $RMH_{max}=S(D)+P+E+M/R$ , ( $H_{max}$  streășină=7,50 m,  $H_{max}$  coamă=13,00 m față de CTA); etajul retras(R) se va înscrie în volumul creat de un triunghi isoscel având ca bază placa 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;
- Retrageri minime față de limitele laterale ale parcelelor: 4,00m
- Retragere minimă față de limita posterioară a parcelei: 5,00m

#### **Zonă de locuințe individuale izolate: - ZF**

- Procent de ocupare a terenului: POT max = 25%
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT max = 1,00;
- Regim de înălțime:  $RMH_{max}=S(D)+P+E+M$ , ( $H_{max}$  streășină=7,50 m,  $H_{max}$  coamă=13,00 m față 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;
- Retrageri minime față de limitele laterale ale parcelelor: 5,00m
- Retragere minimă față de limita posterioară a parcelei: 5,00m

### **Regim de construire – izolat, cuplat;**

### **Funcțiuni predominante – locuințe individuale și colective, servicii;**

#### **Alinierea construcțiilor:**

##### **Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumuri:**

- 5,00 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

#### **Circulații și accesuri:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- 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 HG525/1996 Anexa4, pct.4.11.1.

- Modernizarea DE751 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 aferentă 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 3,00m pe frontul zonei reglementate.
- Profil transversal tip 2 - se aplică la drumul 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
- Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.
- 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.

#### **Echiparea tehnico-edilitară aprobată:**

- Alimentarea cu apă potabilă se va face prin extinderea rețelei de distribuție existentă în zonă, conform aviz Compania Apa Brașov nr. 1176 – A/23.12.2021.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare existentă în zonă, conform aviz Compania Apa Brașov nr. 1176 – A/23.12.2021.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă conform avizului ELECTRICA nr.7010210605878/26.11.2021

Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități) necesare funcționării.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de inițiatorii P.U.Z.-ului

**Art.2** Termenul de valabilitate al P.U.Z. prevazut la art.1 este de 5 ani de la data prezentei.

**Art.3** În scopul opozabilității față de terți a regurilor de urbanism, prin grija compartimentului de urbanism și amenajarea teritoriului din Instituția Primăria Comunei Hărman, hotărârea, însoțită de documentația de aprobare a PUZ-ului se va transmite către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

**Art.4** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei se împuternicește primarul comunei Hărman și compartiment urbanism - amenajarea teritoriului.

**PRIMAR**  
Onoriu Aurelian VELICAN

**VIZAT LEGALITATE**  
SECRETAR GENERAL Georgeta PIPU