

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



Întocmire P.U.Z. – Locuințe individuale (izolate și cuplate), colective, funcțiuni complementare și realizare acces
Jud. Brașov, com Hărman, sat Hărman f.s., f.n.
Nr. proiect: 5-23-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Locuințe individuale (izolate și cuplate), colective, funcțiuni complementare și realizare acces
Inițiator:	S.C. ROKA RESIDENCIAL COMPLEX S.R.L.
Amplasament:	Jud. Brașov, com Hărman, sat Hărman f.s., f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	5-23-34
Data elaborării:	03.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Hărman, identificate prin C.F. nr. 101157, nr.cad. 101157, C.F. nr. 101158, nr.cad. 101158, C.F. nr. 101159, nr.cad. 101159 în vederea construirii locuințelor individuale (izolate și cuplate), colective, funcțiunilor complementare și realizării acceselor.

➤ 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 a construcțiilor pe parcele.

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

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Documentația de urbanism faza P.U.G. prelungită prin H.C.L. nr. 81/18.12.2018.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentația cadastrală - ridicarea topografică
- studiul geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice
- studiu pedologic

➤ **Date statistice**

Datele furnizate de către Institutul Național de Statistică indică următoarea situație:

→ trend demografic ascendent, înregistrându-se în anul 2021 o populație totală de 7.033 de locuitori, cu 16% mai mult față de populația înregistrată în anul 2015, cu accent pe următoarele categorii de vârstă: grupa de vârstă sub 18 ani și grupa de vârstă 35-49 de ani;

→ tendință de îmbătrânire a populației, grupa de vârstă de peste 65 de ani prezentând cea mai ridicată creștere, de aproximativ 34% în perioada 2015-2021;

→ se remarcă totodată o scădere de aproximativ 5% a populației cu vârsta între 19-34 de ani.

➤ **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, se află la o distanță de 1,80m față de terenurile ce fac obiectul prezentei documentații.

La nord de terenul cu nr. cad. 101157, a fost avizat cu aviz unic nr. 28/2010 P.U.Z. „Cartier rezidențial Calea Hărmanului”, iar la sud de terenul cu nr.cad. 101159 a fost aprobat cu H.C.L. nr. 61/2009 P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe”.

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

- P.U.Z. Amenajare zonă locuințe și dotări complementare aprobat cu H.C.L. nr. 167/28.11.2006

- P.U.Z. Modificator strada Maceșului aprobat cu H.C.L. nr. 62/30.08.2018

- P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe aprobat cu H.C.L. nr. 6/25.01.2010

- P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe și dotări complementare aprobat cu H.C.L. nr. 54/2007

- P.U.Z. Construire locuințe unifamiliale aprobat cu H.C.L. nr. 44/2012

- P.U.Z. Construire locuințe individuale și locuințe tip duplex aprobat cu H.C.L. nr. 94/2020.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea de locuințe individuale, funcțiuni complementare și creare acces.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ Date privind 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. 81/18.12.2018, 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 nord și la sud de terenurile studiate, 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

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile, în suprafață de 27000 mp, ce urmează a fi reglementate prin prezenta documentație, se află în partea de vest a comunei Hărman, la o distanță de aproximativ 405m de intravilan.

Terenurile ce urmează a fi reglementate prin P.U.Z. au următoarele vecinătăți:

- la nord: terenuri proprietate privată, identificate cu nr.cad. 102726, nr.cad. 103554, nr.cad. 103546, nr.cad. 102729, nr.cad. 102730, nr.cad. 102731, nr.cad. 102732, nr.cad. 102733, nr.cad. 102734, nr.cad. 102756, nr.cad. 102755, nr.cad. 102754, nr.cad. 102753, nr.cad. 102752, nr.cad. 102751, nr.cad. 102750, nr.cad. 102749, nr.cad. 1102748 (terenuri situate în intravilan, cu destinația de locuințe reglementate de P.U.Z. „Cartier rezidențial Calea Hărmanului”, avizat cu aviz unic nr. 28/2010)
- la sud: teren proprietate privată identificat cu nr.cad. 108377 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: drum de exploatare DE 751;
- la vest: drum de exploatare DE 753;

➤ Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenurile sunt situate în partea de vest a comunei Hărman, la o distanță de aproximativ 1,7km de centrul acesteia, minim 2,7km față de magazin/supermarket, 1,8km de parc, 2,2 km de grădiniță etc.

Accesul principal în zonă se desfășoară din drumurile DE751 și DE753 la care terenurile au front.

2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)

Terenurile reglementate se află la aproximativ 1800m la sud de Dealul Lempeș, 1000m de Mlaștina Hărman, 4000m față de malul drept al pârâului Durbav și 2500m 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

➤ Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

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 4,10m și 4,50m, iar drumul de exploatare DE 751 (drum de pământ) are o lățime de aprox. 4m.

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenurile reglementate, în suprafață de 27000 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 101157 nr. cad. 101157, C.F. nr. 101158 nr. cad. 101158, C.F. nr. 101159 nr. cad. 101159) și sunt libere de construcții. Majoritatea terenurilor din imediata vecinătate a terenurilor reglementate sunt libere de construcții, iar cea mai apropiată construcție se află la o distanță de aprox. 1,8m, la nord de terenul nr. cad. 101157.

➤ Relaționări între funcțiuni

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe și funcțiuni complementare.

Clădirile din zonă au destinație de locuințe individuale.

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus.

➤ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc la minim 2km de amplasament.

➤ Asigurarea cu spații verzi

În vecinătate nu sunt spații verzi publice amenajate.

➤ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

➤ Principalele disfuncționalități

Lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor pe terenurile ce fac obiectul prezentei documentații.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

În zona studiată se află rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și rețeaua de alimentare cu energie electrică.

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

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 va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

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

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite care există 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.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza din DE751, DE753 și din drumul de incintă nou propus.

Profilele transversale ale drumurilor 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 zone verzi a câte 0,50 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare, iar pe latura estică s-a propus o zonă verde de 3,00 m;

- **profil transversal tip 2**
 - se aplică la DE751;
 - 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 2,00 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare.

- **profil transversal tip 3**
 - se aplică la drumul nou propus;
 - 10,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare.

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

- minim 1 loc de parcare pentru suprafața utilă sub 100 mp.
- minim 2 locuri de parcare pentru suprafața utilă mai mare de 100mp.
- pentru spațiile comerciale și pentru vizitatori sunt prevăzute 8 locuri de parcare.

Spațiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o stație dublă de încărcare pentru autoturismele electrice și/sau hybrid plug-in.

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program, zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare.

Se vor prevedea zone verzi pe minim 30% din suprafața parcelei pentru ZL1, ZL2, minim 50% pentru ZL3 și minim 40% din suprafața parcelei pentru ZFC cu condiția respectării suprafetei de 20 mp/cap locuitor.

Se vor prevedea minim 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – zonă de locuințe individuale izolate P+1
- **ZL2** – zonă de locuințe individuale cuplate P+1
- **ZL3** – zonă de vile colective P+1+M
- **ZFC** – zonă de vile colective P+1+M cu funcțiuni complementare și servicii la parter
- **ZV** – zonă spații verzi publice

3.4.2. Indicatori urbanistici

- **ZL1 – zonă de locuințe individuale izolate P+1**

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

Propus: P.O.T.max.= 30%

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

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1 cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,00 \text{ m}$, $H_{\max. \text{ coamă}} = 10,00 \text{ m}$)

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,50 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m față de drumul nou propus

▪ **ZL2 – zonă de locuințe individuale cuplate P+1**

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

Propus: P.O.T.max.= 30%

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

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1 cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,00 \text{ m}$, $H_{\max. \text{ coamă}} = 10,00 \text{ m}$)

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 5,00 m pentru latura de sud a lotului 1
- minim 5,00 m pentru latura de nord a lotului 2
- minim 4,50 m pentru celelalte laturi;

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m față de drumul nou propus și față de DE751

▪ **ZL3 – zonă de vile colective P+1+M**

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

Propus: P.O.T.max.= 30%

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

Propus: C.U.T.max.= 0,9

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1+M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 9,00 \text{ m}$, $H_{\max. \text{ coamă}} = 12,00 \text{ m}$)

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,50 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m față de drumul nou propus

▪ **ZFC – zonă de vile colective P+1+M cu funcțiuni complementare și servicii la parter**

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

Propus: P.O.T.max.= 40%

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

Propus: C.U.T.max.= 1,2

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1+M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 9,00 \text{ m}$, $H_{\max. \text{ coamă}} = 12,00 \text{ m}$)

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,50 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 5,00 m;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m față de drumul nou propus
- minim 4,50 m față de DE753

3.4.3. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categoriile de costuri			
A	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare	Inițiator	
	Întocmire PUZ		
	Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)		
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică		
	Cheltuieli pentru consultanță		
	Cheltuieli pentru asistență tehnică		
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor		
B	Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenurilor	Inițiator	
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor		
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)		
B4	Alte cheltuieli		
	Organizare de șantier		
	Cheltuieli diverse și neprevăzute		
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor domeniu public		Autoritatea publică locală

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

3.6. Protecția mediului

Niciun 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.

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.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Beneficiarii vor lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Gestionarea deșeurilor se va realiza cu respectarea prevederilor OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 426/2001 modificată și completată cu OUG nr. 61/2006 și aprobată prin Legea nr. 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea acestora către agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 101157 nr. cad. 101157, C.F. nr. 101158 nr. cad. 101158, C.F. nr. 101159 nr. cad. 101159).

▪ Circulația terenurilor

Terenul destinat drumului de acces, care este proprietate privată, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z..

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

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.



Întocmit:

Arh. Fintina Elena