

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: “ **PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRE LOCUINTE , DOTARI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, BIROURI, DEPOZITE, PARCELARE, EXTINDERE UTILITATI, DESFIINTARE CONSTRUCTIILEXISTENTE** ”

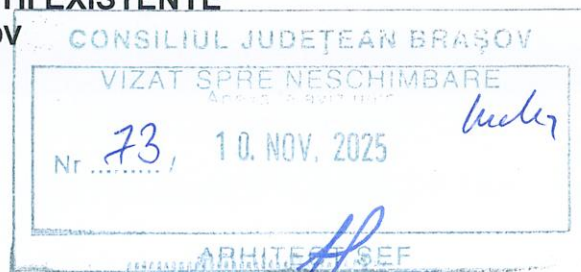
Adresa: **comuna Harman, sat. Harman, jud. BRASOV**

Faza de proiectare: **PUZ**

Beneficiar: **SC AGRAR INVEST SRL**

Proiectant general: **S.C. TOP-FORM S.R.L.**

Pr. nr. **22/2021**



1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program:

- conversie functionala din zona mica industrie, prestari servicii si depozitare in zona locuinte, dotari complementare, spatii comerciale, birouri, depozite
- stabilirea de reglementari specifice pentru zona studiata
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- utilizare altor surse pentru incalzire decat petrolul, gaz metan sau lemn, in procent de min12%(conform legii 372/2005)
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare

1.3. Surse documentare

- ridicare topografica vizata la OCPI
- PUG -HARMAN
- studiu geotehnic

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Folosinta actuala este de teren constructii industriale si edilitare aflat in intravilanul localitatii conform PUG Harman. Fondul construit invecinat este alcatuit din locuinte individuale si colective cu regim de inaltime P+M si P+E+M . Avand in vedere dezvoltarea localitatii si cererea tot mai mare a terenului pentru locuinte se propune parcelarea terenului pentru realizarea unei zone pt locuinte si o zona pentru spatii comerciale, birouri , depozite.

2.2. Incadrarea in localitate

Conform PUG HARMAN prelungit cu HCL 18.12.2018 – ZONA UNITATI MICA INDUSTRIE PRESTATII SERVICII SI DEPOZITARE.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Harman si este proprietate privata conform Extrasului de Carte Funciara nr.100922, nr.cad 100922 iar suprafata terenului este de 78619 mp, CF. 112469, CAD 112469 cu suprafata de 4448 mp si CF 111863, CAD 111863 cu suprafata de 580 mp., anexat prezentei documentatii :

Vecinatati:

Teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat conform certificatelor de urbanism emise de Primaria Comunei Harman nr. 184 din 26.03.2021, nr. 239/21.05.2024 si a avizului de oportunitate nr. 3/26.03.2021 :

- la nord – strada preot Dimitrie Greceanu – drum privat, locuinte individuale, locuinte colective -bloc
- la sud - PUZ aprobat – CENTRU COMERCIAL si partial DN 11, PUD – Complex tustic Rodeo aprobat cu HCL 53/2007.
- la est -parcele proprietati particulari -locuinte individuale
- la vest -parcele proprietati particulari locuinte colective– blocuri

Paralel cu drumul national DN 11 si terenul studiat se afla linia de cale ferata Brasov-Siculeni .

Partial terenul studiat este situat pe partea stanga a liniei cf 316 Brasov-Siculeni in zona km c.f. 7+976 (in partea dreapta a lotului) pana in dreptul km c.f. 8+81,75 l(in partea stanga a lotului) a o distanta de 32,74 m fata de axul liniei 316 in partea dreapta a lotului si 32,18 m in partea stanga a locului , intre acestea fiind amplasat DN 11.

Distanta de la axul liniei de cale ferata pana la terenul studiat este de cca 32,00 m, Zona de siguranta C.F . de 20 m din axul liniei nu este afectata de zona studiata. Toate lucrarile de extindere de retele si bransamente nu afecteaza linia c. f. nici zona de siguranta .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica in zona.

Geomorfologic, suprafata care face obiectul studiului geologic este o zona de lunca, caracterizata ca o suprafata cvasiorizontala cu cadere generala nordica. Stratificatia formatiunilor de suprafata este orizontala si este data de sortarea elementelor detrice. Structura terenului este urmatoarea:

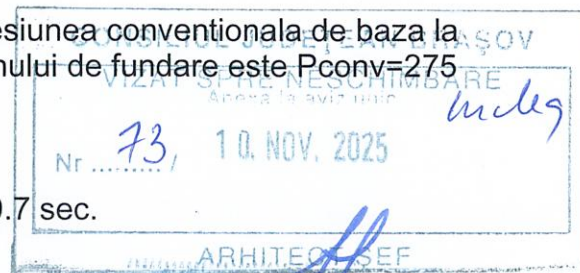
- 0.00- 0.25 m – sol vegetal brun cu radacini de plante
 - 0.25 -1.60 m – pamanturi prafoase slab nisipoase, brun roscate
 - 1.60- 6.00 m – depozite de pietrisuri nisipoase de provenienta calcaroasa si cristalina, rulate, cu umplutura de pamanturi prafoase argiloase
- Pe amplasamentul studiat se pot executa constructii.

Fundarea se va face la o adancime de min 1.10m. Presiunea conventionala de baza la $H=2.00\text{m}$ si $B=1.00\text{m}$ conform STAS 3300/2/85 a terenului de fundare este $P_{\text{conv}}=275\text{ kPa}$.

Apa subterana s-a intalnit la adancimea de -9.00m.

Adancimea de inghet este de 1.10m.

Intensitatea seismica, zona "D", perioada de colt $T_c=0.7\text{ sec}$.



2.4. Circulatia existenta

Circulatia existenta principala in zona studiata se desfasoara pe strada Garii si DN 11, accesul la lotul studiat se realizeaza din strada Garii, pe terenul cu nr. Cad 111850 cu functiunea drum public, drum cu carosabil de 7m si trotuare stanga -dreapta de 2,5 m, prin servitute de trecere auto, pietonal si retele edilitare cu o suprafata de cca 100 mp pe terenul cu nr. Cad.115200 (conform contractului de vanzare cumparare) pe terenul din CF 111863 apartinand SC Agrar Invest SRL si in partea de nord pe drumul cu C.F. 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4, drum privat apartinand SC AGRAR INVEST SRL, MORANI SERVICE SRL, Curutu Gheorghe, Curutu Brandusa, Maza Marius, Moza Monica, Gherghita Adrian, Gherghita Roxana existent cu latimea de cca. 6 m cu acces din strada Garii. In vecinatatea zonei reglementate sunt strazi dezmembrate conform unor PUZ uri aprobate anterior, strazi ce se vor racorda cu drumul din C.F. 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4, propus a se moderniza.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat se afla in intravilanul comunei Harman in imediata apropiere a zonelor de locuinte individuale si colective . In vecinatatea zonei studiate sunt terenuri private construite si neconstruite.

2.6. Echiparea edilitara

Rețele apa-canal: -conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025– exista retea de apa PE De 200 mm pe strada Garii. Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se poate face prin realizarea unei noi retele de distributie HDPE De 110 mm ce se va racorda la conducta PE De 200 mm existenta pe strada Garii .

-conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025 -exista colector menajer PVC KG De 250 mm pe str. Garii.

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in rețeaua de canalizare PVC KG De 250 mm existenta pe strada Garii, printr-o conducta noua .

Rețele electrice: - solutia de alimentare cu energie electrica a zonei se va realiza conform studiului de solutie

Romtelecom: - In zona studiată exista rețele de telefonie conform aviz nr.442 Bv din 22.07.2021 emis de Telekom Romania

Gaz metan: In zona studiată exista rețele de gaze naturale conform avizului eliberat de catre Distrigaz nr. 65207/320767101/11.02.2025 , pe strada Garii

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată nu prezinta elemente cu impact asupra mediului, functiunile existente nefiind surse poluante.

2.8. Optiuni ale populatiei

In cadrul procedurii de publicitate initiata de catre initiatorul PUZ si Primaria comunei Harman s-a realizat conform legislatiei in vigoare anuntul privind elaborare PUZ in urma caruia s-a realizat dialogul in scris intre initiator PUZ si persoanele interesate (proprietarii loturilor invecinate cu zona studiată si din zona studiată).

In urma dialogului s-au implementat solicitarile acestora privind reglementarile urbanistice astfel incat sa nu le fie afectate proprietatilor si calitatea vietii.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma analizei disfunctionalitatilor din zona si a obiectiunilor proprietarilor invecinati zonei la faza de initiere a documentului de urbanism s-au impus urmatoarele:

- propuneri de organizare functionala compatibile cu zona si vecinatatile
- propunerea sistemului de cai de circulatie cu racordarea la vecinatati
- solutii tehnico-edilitare
- ocuparea terenului in indici urbanistici fara a produce discrepante intre existent si propus.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Harman prelungit cu HCL 81/18.12.2018 terenul se afla in

– ZONA UNITATI MICA INDUSTRIE PRESTATII SERVICII SI DEPOZITARE.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat prezinta o declivitate redusa , nefiind necesare lucrari de terasament majore. Caracterul initial al terenului a fost de teren imprejmuit si constructii industriale si edilitare , neavand amenajari peisagere. In cadrul dezvoltarii urbane se va tine cont de necesitatea realizarii unui cadru construit imbinat cu zone verzi ce va asigura o calitate superioara a vietii populatiei din zona.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1.CIRCULATII SI ACCESE:

Drumul si accesul pe teren vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Acesul in incinta studiata se va realiza astfel:

-din strada Garii pe un drum cu carosabil de 7 m si trotuare stanga -dreapta de 2,5 m, realizat pe terenul cu nr. Cad 111850 , si partial pe terenul cu CF nr. 115000, cad 115000 , pe acesta impunandu-se inscrierea dreptului de servitute cu auto, piciorul si utilitati in favoarea tuturor loturilor ce vor rezulta din prezentul document de urbanism cu functiunea de strazi. Intersectia autorizata prevede o banda suplimentara de incadrare la dreapta separata de banda de acces principala a strazii Garii.

- la nord din strada Garii pe drumul cu C.F. 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4, drum privat apartinand SC AGRAR INVEST SRL, MORANI SERVICE SRL, Curutu Gheorghe, Curutu Brandusa, Maza Marius, Moza Monica, Gherghita Adrian, Gherghita Roxana, cu latimea de cca. 6 m, propus a se moderniza cu carosabil de 7 m, zona verde de 1m stanga si trotuar de 1,5 m stanga, racordat la strada Garii cu un acces cu latimea de 7m , conform Acordului Prealabil nr. 26 din 01.04.2025 eliberat de Directia Drumuri Judetene Brasov si Acordului favorabil nr. 587/26.03.2025 emis de NV Construct SRL.

- in incinta studiata se vor realiza drumuri de acces cu carosabil de 7 m si trotuare de 1,5 m stanga dreapta si zona verde de 1 m stanga dreapta.

Accesul se poate realiza si din strada Preot Dimitrie Greceanu – drum privat cu liber acces, prevazut prin PUZ uri anterior aprobate, conform avizului de oportunitate, dupa cedarea terenurilor persoanelor private catre domeniul public.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul studiat este situat in intravilanul localitatii, zona unitati mica industrie prestatii servicii si depozitare cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ conform certificatului de urbanism nr. 184 din 26.03.2021 si 239 din 21.05.2024.

Pe terenul studiat initiatorul PUZ solicita parcelarea terenului pentru realizarea unei zone de locuinte si dotari complementare, unei zone de spatii comerciale, birouri depozite, extinderea utilitatilor si desfiintarea constructiilor existente.

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata la suprafata terenului aferent dupa cum urmeaza:

Indicii rezultati sunt urmatoarii:

1. ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, IZOLATE, CUPLATE PE 95 DE PARCELE

POT MAXIM PROPUSE = 35%

CUT MAXIM = 0,75

Regimul de inaltime maxim S+P+2E

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 35%

Inaltimea maxima a cladirilor propuse va fi de maxim 10,5 m la coama de la cota terenului amenajat

Inaltimea la streasina maxim 6,5 m de la cota terenului amenajat

Regimul de alinire fata de drumurile adiacente

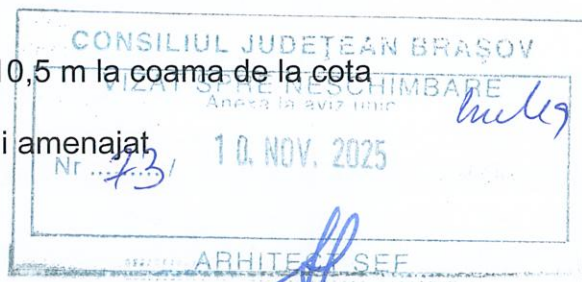
-10 m din axul drumurilor propuse

-30 m din axul drumului DN 11

Retrageri fata de vecinatati

-fata de limitele laterale minim 3.5 m pe o parte si minim 3 m pe cealalta parte

-fata de limita posterioara minim 5 m



Retrageri fata aliniamentul strazii CF 100926 – minim 9.53m.

2. ZONA SPATII COMERCIALE, BIROURI DEPOZITE – 1 parcela

POT MAXIM PROPUȘ = 45%

CUT MAXIM = 0,75

Regimul de inaltime maxim P+E

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 20%

Inaltimea maxima a cladirilor propuse va fi de maxim 10,5m la coama de la cota terenului amenajat

Inaltimea la streasina maxim 10,5 m de la cota terenului amenajat

Regimul de alinire fata de drumurile adiacente

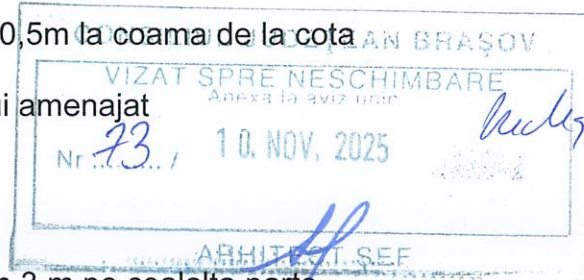
-10 m din axul drumurilor propuse in incinta

-30 m din axul drumului DN 11

Retrageri fata de vecinatati

-fata de limitele laterale minim 3.5 m pe o parte si minim 3 m pe cealalta parte

-fata de limita posterioara minim 5 m



Nr.c rt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUȘ mp	PROPUȘ %
1	Zona constructii industriale si edilitare POT existent=6,12% CUT existent=0,06	83 647,00	100,00	0,00	0,00
2	Zona locuinte POT max =35% CUT max=0,75 regim de inaltime max S+P+2E zona verde minim.35%	0,00	0,00	56 275,82	67,28
3	Zona spatii comerciale, birouri, depozite POT max =45% CUT max=0,75 regim de inaltime max S+P+E zona verde minim.20%	0,00	0,00	4448,00	5,32
4	Zona verde amenajata tip parc	0,00	0,00	4095,72	4,90
5	Circulatii	0,00	0,00	18 827,46	22,50
6	TOTAL ZONA STUDIAT	83 647,00	100	83 647,00	100

Conform **Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008**, in calcularea CUT-ului nu se iau in calcul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80m, suprafata subsolurilor cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

3.6. Dezvoltare echiparii edilitare

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala

Alimentare cu apa

conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025– exista retea de apa PE De 200 mm pe strada Garii, printr-o retea de apa PE De 110 mm pe drumul de acces cu

cad.111850. Alimentarea cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin extinderea retelei de apa existent, conform aviz nr 1 din 04.01.2022 emis de SGA Brasov , printr-un bransament dimensionat corespunzator si retea de distributie realizata din polietilena de inalta desitate De 110 mm, ce va fi extinsa pe toate strazile parcelei la care se vor realiza bransamentele pentru fiecare imobil, amplasate in camine prevazute cu cu apometre. ext

Canalizarea menajeră :

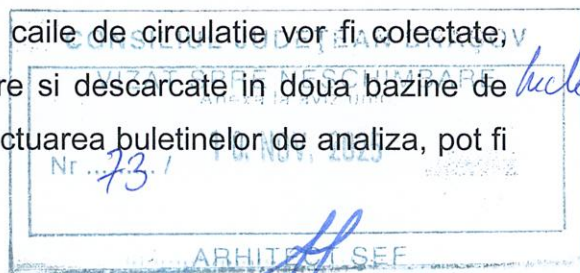
Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in retea de canalizare PVC KG De 250 mm existenta pe strada Garii, conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025. Conform aviz nr 1 din 04.01.2022 emis de SGA Brasov, apele uzate menajere de la fiecare imobil vor fi colectate prin retele de canalizare din conducte PVC KGDn 160 mm, ce vor fi transportate prin colectoare stradale in retea de canalizare PVC KG De 200/250 mm existenta.

Pe retea de apa se vor amplasa hidranti exteriori supraterani Dn 80 mm.

Extinderea retelelor de apa si canalizare se va face pe drumul de acces cu nr. Cad 111850 , si partial pe terenul cu CF nr. 112516, cad 112516 , pe care este servitute cu auto, piciorul si utilitati in favoarea tuturor loturilor .

Canalizare ape pluviale :

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate si descarcate pe zona verde. Apele impurificate de pe caile de circulatie vor fi colectate, trecute prin doua separatoare de hidrocarburi petroliere si descarcate in doua bazine de retentie. In functie de calitatea apelor stocate, dupa efectuarea buletinelor de analiza, pot fi folosite pentru udat si stropit spatii verzi.



Depozitarea deseurilor :

Deseurile se vor depozita in tomberoane in functie de natura lor, colectate si transportate de societati specializate . Depozitarea tomberoanelor se va face pe platforme betonate individuale.

Energie electrica: Conform aviz nr 7010250505456/06.05.2025 in zona studiata exista retele electrice de distributie respectiv ;

-LEA jt cu conductoare torsadate pe pe marginea drumului existent-cu CF 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4 – zona de siguranta 1m stanga-dreapta, gabarin minim 7m.

-Ptz 4Harman amplasat la limita domeniului privat cu domeniul public – zona de protectie 3m fata de fatada de latura cu acces in PT, 1,5m fata de ale laturi cu usi si ferestre

-LEA 20kV cu conductoare OL – Al 3X50/8 mmp, pe marginea terenului existent (la vest) cu zona de protectie si siguranta de 12 m stanga -dreapa

Conform aviz nr.71/25/311 din 16.07.2025 sunt propuse urmatoarele lucrari :

- In PCT lidl aflat in curs de executie se va monta o celula de linie cu separator identica cu cele existente.

Intre Ptz 4 Harman si PC Lidl se pozeaza LES 20kV cu cablu 3x A2XS(FL)2Y-12/20kV-150/25Al, in lungime de 450m.

Cablul se va poza in profil M si profil T de beton si tub PVC G la traversari.

LES MT pr. Se va amplasa pe domeniul public in trotuarul caii de circulatie rutiera.

Pentru LES MT pr. Zona de protectie si siguranta este de 0,80m pe orizontala si pe verticala.

LEA 20kV intre derivatie PTA 8 Harman si Ptz 4 Harman se va demonta.

Telecomunicatii: Conform aviz nr.442 Bv din 22.07.2021 emis de TELEKOM ROAMANIA , in zona exista instalatii de telecomunicatii aeriene si subterane, instalatii ce se vor proteja. Instalatiile de telecomunicatii su sunt afectate de lucrarile ce se vor realiza , ele se afla pe strada Garii si DN .

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

Toate lucrarile de extindere de retele si bransamente nu afecteaza linia c. f. nici zona de siguranta .

3.7. Protectia mediului

Funciunile propuse si categoriile de lucrari necesare a se realiza pe perioada dezvoltarii zonei nu genereaza impact semnificativ asupra mediului.

Factori de mediu:

- apa – functiunea propusa nu afecteaza sursele de apa subterane si supraterane urmand a fi racordata la retelele centralizate de alimnmentare cu apa si evacuare a apei menajere.
- aer – functiunea propusa nu afecteaza aerul nefiind generatoare de noxe , incalzirea fiind realizata cu o centrala in condensatie racordata la reseaua de gaz metan si cu alte surse neconventionale (ecologice)
- zgomot – functiune propusa nu genereaza zgomot

Se vor utiliza materiale de constructii care vor asigura igiena auditiva respectiv nivelul de zgomot echivalent interior datorat unor surse de zgomot exterioare va fi de 30dB(A)+5dB(a) in plus ziua, in minus noaptea.

- deseuri – vor rezulta deseuri menajere ce vor fi colectate selectiv se evacuate de catre o societatea de salubritate a localitatii, distanta la care se va amplasa platforma de deseuri va fi de min. 10.00m fata de cladirile propuse si de cladirile existente conform Ordinului M.S.nr.119/2014, respectand preverele privind sanatatea populatiei.

Conform avizului nr. 21A/17.01.2022 eliberat de Directia de Sanatate Publica Brasov se vor respecta urmaroarele recomandari pentru asigurarea conformitatii ;

- amplasamentele vor respecta permanent normele igienico – sanitare in vigoare privitoare la : separarea functiunilor, dotarile tehnico edilitare (solutii avizate SGA si Compania Apa / alti furnizori autorizati) , instituirea zonelor de protectie sanitara pentru obiective de risc, surse de apa / rezervoare de imaginezare a apei potabile / aductiuni de apa potabila – daca este cazul, respectarea zonelor de protectie sanitara bpentru zonele protejate /locuinte – daca este cazul, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcare a autovehiculelor, amenajarea platformelor destinate depozitarii recipientelor de colectare selectiva si a deseurilor menajere, asigurarea insoririi corespinzatoare atat a spatiilor proiectate cat si acelor invecinate – daca este cazul.

Conform Deciziei Etapei de Incadrare nr. 4223 din 29.04.2022 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Brasov -amplasamentul studiat nu se afla in interiorul sau in vecinatatea unei arii naturale protejate,

Titularul are obligatia de a respecta planul inainta spre avizare si conditiile impuse prin actele de reglementare anexate.



3.8. Obiective de utilitate publica

In zona exista terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si terenuri proprietate publica a comunei Harman. Terenul afectat de drumurile propuse se va dezmembra pentru trecerea in domeniul public.

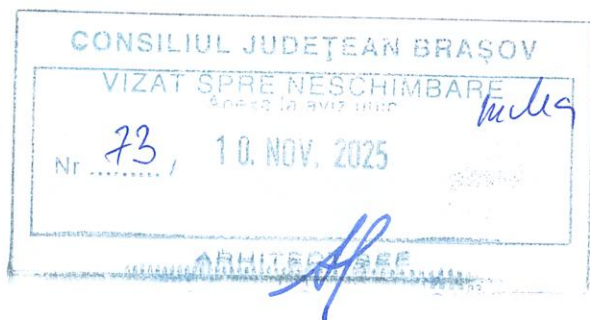
Obiective de utilitate publica:

- Modernizarea drumului privat cu CF 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4, cu carosabil de 7 m, zona verde si trotuare de 1.50 m pe terenul beneficiarului, realizare acces (marire) din strada Garii cu latimea de 7 m.

- Toate strazile proiectate vor avea un profil; cu carosabil de 7 m aliniament verde de 1 m si trotuare de 1.50 m stanga -dreapta.
- Se vor amenaja spatii verzi publice tip parc in suprafata de 4095.72 mp.
- Extinderea retelelor se va realiza pe drumurile propuse.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare, lucrari de circulatie terenurilor in vederea realizarii cailor de circulatie, realizarea cailor de circulatie.
- Este prioritara interventia asupra infrastructurii zonei, pentru a permite in mod real a se dezvolta.
- Se va respecta Regulamentul aferent PUZ, permitandu-se autorizarea directa in zona.
- **Se va respecta zona de interdictie de construire**
- **-ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LES JT** existent si LES 20kV proiectat de 0,80 m stanga -0,dreapta din axul liniei
- **ZONA DE PROTECTIE DN 11** -30 m din axul stazii
- **ZONA DE PROTECTIE LINIE CFR** -20 m din axul liniei



Intocmit,

Arh. Atzberger Magdalena



5. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIE PROPUSE

Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt:

etapa 1 : lucrari cadastrale

- lucrari cadastrale in vederea dezmembrarii cad 100922 in vederea parcelarii terenului reglementat conform propunerilor PUZ - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de comasare a loturilor cad 100926, cad 100928, cad 115363, cad 115318 in vederea realizarii strazii din partea de nord a zonei reglementate - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de reglementare regim juridic intre persoanele private si domeniul public pentru realizarea tramei stradale - pe cheltuiala initiatorilor PUZ

etapa 2: lucrari tehnico-edilitare

- lucrari de extindere, deviere a retelelor tehnico-edilitare - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de proiectare si autorizare a strazilor propuse prin PUZ - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- realizarea infrastructurii strazilor propuse prin PUZ - pe cheltuiala initiatorilor PUZ

etapa3 : implementarea investitiilor

- obtinerea autorizatiilor de construire pentru obiectivele propuse, executarea si inscrierea – pe cheltuiala proprietarilor loturilor



Intocmit,

Arh. Atzberger Magdalena



Denumirea lucrării: “ **PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRE LOCUINTE , DOTARI
COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, BIROURI, DEPOZITE, PARCELARE,
EXTINDERE UTILITATI, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE**

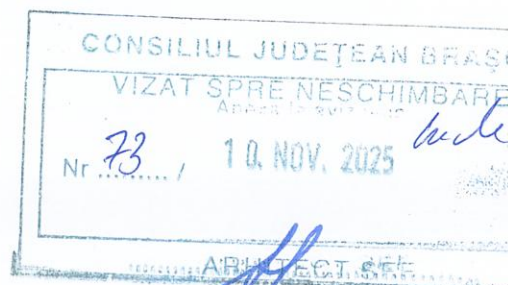
Adresa: **comuna Harman, sat. Harman, jud. BRASOV**

Faza de proiectare: **PUZ**

Beneficiar: **SC AGRAR INVEST SRL**

Proiectant general: **S.C. TOP-FORM S.R.L.**

Pr. nr. **22/2021**



REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmăririi aplicării acestuia pentru terenurile cad 100922, cad 100926, cad 100928, cad 115363, cad. 115318, cad 112469 – suprafata zona reglementata = 83 647 mp, proprietari SC AGRAR INVEST SRL, MORANI SERVICE SRL, Curutu Gheorghe, Curutu Brandusa, Maza Marius, Moza Monica, Gherghita Adrian, Gherghita Roxana, R.T. IMOB SERVICE SRL.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizatiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1. Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire; - amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Conversia functionala din zona mica industrie, prestari servicii si depozitare in zona locuinte , dotari complementare, spatii comerciale, birouri, depozite

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

**PUZ-“CONSTRUIRE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE,
BIROURI, DEPOZITE, PARCELARE, EXTINDERE UTILITATI , DESFIINTARE CONSTRUCTII
EXISTENTE”**

Respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare subzona stabilită.

Respectarea aliniamentelor, retragerilor și perdelelor de protecție impuse.

1.3. Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, etc.

De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile străzi prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor să cuprindă gama necesară de lucrări specifice drumurilor și explicarea lor să se facă cu un efort cât mai mic.

Amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zona trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus (vezi planșa U04).

Lucrările pentru modernizarea străzilor existente și propuse se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.

Execuția drumurilor de incintă se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

1.4. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban

Amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate și a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 și 453/2001.

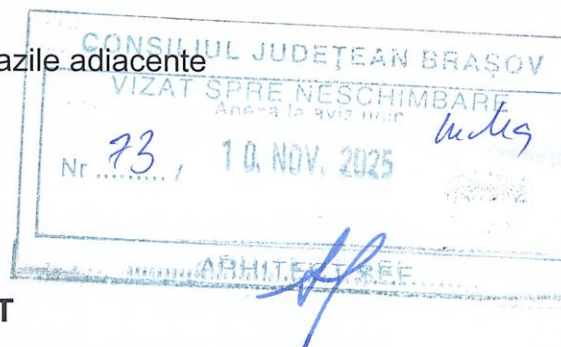
2. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

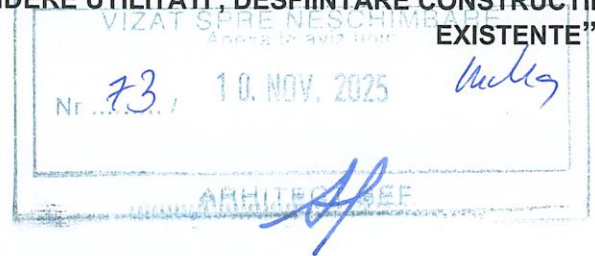
Pentru identificarea cu ușurință a prescripțiilor și recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune împărțirea teritoriului studiat în zone ale căror limite sunt materializate pe cât posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominantă
- elementele cadrului natural și artificial
- categoria de importanță și traficul de pe străzile adiacente
- limitările impuse de limite cadastrale.

3. ZONELE FUNCTIONALE PROPUSE:

- 1. ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE**
- 2. ZONA SPATII COMERCIALE, BIROURI, DEPOZIT**
- 3. ZONA VERDE TIP PARC**
- 4. ZONA CIRCULATII** - se vor respecta profilele și traseele prevăzute prin PUZ





ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

S = 56275,82 mp

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit cladiri cu destinatia locuinte izolate, cuplate si anexe de tip garaj, foisor, magazii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI- CU ACORDUL VECINILOR

- se admit servicii profesionale (cabine de avocatura, medicale, farmacii, birouri de proiectare) cu conditiile sa nu depaseasca 20% din ADC in cadrul parcelei studiate, si sa nu genereze trafic intens;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
-

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se admit loturi de minim 500 mp.

Frontul la strada va fi de minim 12 m.

Se va respecta parcelarea propusa prin prezentul document de urbanism.

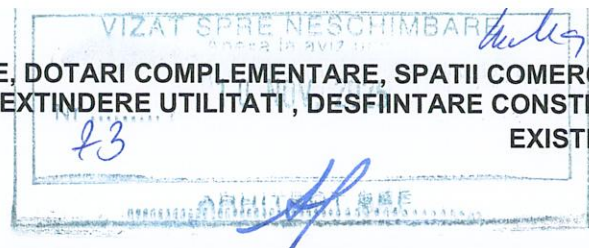
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage minim 4.00m de la aliniament, la 10 m din axul drumurilor.

Retrageri fata aliniamentul strazii CF 100926 – minim 9.53m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- fata de una din limitele laterale minim 3,50 m, iar fata de cealalta minim 3,00m.



- fata de limita posterioara minim 5 m

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cap.I art.3 alineat 1 constructiile vor fi amplasate astfel incat sa se asigure insorirea acestora pe o durata de min 1 ½ ore la solstitiu de iarna a incaperilor de locuit din cladirile proiectate cat si din cele invecinate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m si prin intermediul unui drum de acces in proprietatea beneficiarului sau domeniu public, ori cu drept de servitute cu o latime minima a carosabilului de 7.00m.

Acesul in incinta studiata se va realiza astfel:

-din strada Garii pe un drum cu carosabil de 7 m si trotuare stanga -dreapta de 2,5 m, realizat pe terenul cu nr. Cad 111850 , si partial pe terenul cu CF nr. 115000, cad 115000 , pe acesta impunandu-se inscrierea dreptului de servitute cu auto, piciorul si utilitati in favoarea tuturor loturilor ce vor rezulta din prezentul document de urbanism cu functiunea de strazi. Intersectia autorizata prevede o banda suplimentara de incadrare la dreapta separata de banda de acces principala a strazii Garii.

- la nord din strada Garii pe drumul cu C.F. 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4, drum privat apartinand SC AGRAR INVEST SRL, MORANI SERVICE SRL, Curutu Gheorghe, Curutu Brandusa, Maza Marius, Moza Monica, Gherghita Adrian, Gherghita Roxana, cu latimea de cca. 6 m, propus a se moderniza cu carosabil de 7 m, zona verde de 1m stanga si trotuar de 1,5 m stanga, racordat la strada Garii cu un acces cu latimea de 7m , conform Acordului Prealabil nr. 26 din 01.04.2025 eliberat de Directia Drumuri Judetene Brasov si Acordului favorabil nr. 587/26.03.2025 emis de NV Construct SRL.

- in incinta studiata se vor realiza drumuri de acces cu carosabil de 7 m si trotuare de 1,5 m stanga dreapta si zona verde de 1 m stanga dreapta.

Accesul se poate realiza si din strada Preot Dimitrie Greceanu – drum privat propus prin PUZ uri anterior aprobate, dupa cedarea catre domeniul public al primariei conform avizului de oportunitate.

Toate strazile propuse se vor dezmembra si trece in domeniul public.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietatii conform HG 525/1996. In cazul locuintelor unifamiliale se vor sigura parcari dupa cum urmeaza:

Se va asigura min. 1 loc de parcare/ locuinta. Platforma de parcare se va amplasa la min. 5.00 m fata de fatadele cu ferestrele camerelor locuibile.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime pentru cladirile de locuinte va fi de max. **P+2E**, la care se pot adauga subsol.

Inaltimea maxima la coama cladirilor va fi de maxim 10,50 m de la cota terenului amenajat, iar la streasina maxim 6,50 m de la cota terenului amenajat, iar pentru cladirile cu P+pod h coama maxim 7m de la cota terenului amenajat, h stresina max 4 m de la cota terenului amenajat.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea imprejmuiri estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat
- se accepta materiale moderne la fatade – tip hpl, placari decorative in culori naturale
- se accepta acoperis tip sarpanta cu invelitori din tigla ceramica, tabla faltuita, culori maro, brum, antracit. Nu se accepta culori stridente
- la fatade nu se accepta culori stridente, se recomanda culorile materialelor naturale.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apa

conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025– exista retea de apa PE De 200 mm pe strada Garii, printr-o retea de apa PE De 110 mm pe drumul de acces cu cad.111850. Alimentarea cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin extinderea retelei de apa existent, conform aviz nr 1 din 04.01.2022 emis de SGA Brasov , printr-un bransament dimensionat corespunzator si retea de distributie realizata din polietilena de inalta desitate De 110 mm, ce va fi extinsa pe toate strazile parcelei la care se vor realiza bransamentele pentru fiecare imobil, amplasate in camine prevazute cu cu apometre. ext

Canalizarea menajeră :

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in retea de canalizare PVC KG De 250 mm existenta pe strada Garii, conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025. Conform aviz nr 1 din 04.01.2022 emis de SGA Brasov, apele uzate menajere de la fiecare imobil vor fi colectate prin retele de canalizare din conducte PVC KGDn 160 mm, ce vor fi transportate prin colectoare stradale in retea de canalizare PVC KG De 200/250 mm existenta.

Pe retea de apa se vor amplasa hidranti exteriori supraterani Dn 80 mm.

Extinderea retelelor de apa si canalizare se va face pe drumul de acces cu nr. Cad 111850 , si partial pe terenul cu CF nr. 112516, cad 112516 , pe care este servitute cu auto, piciorul si utilitati in favoarea tuturor loturilor .

Canalizare ape pluviale :

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate si descarcate pe zona verde. Apele impurificate de pe caile de circulatie vor fi colectate, trecute prin doua separatoare de hidrocarburi petroliere si descarcate in doua bazine de retentie. In functie de calitatea apelor stocate, dupa efectuarea buletinelor de analiza, pot fi folosite pentru udat si stropit spatii verzi.

Depozitarea deseurilor :

Deseurile se vor depozita in tomberoane in functie de natura lor, colectate si transportate de societati specializate . Depozitarea tomberoanelor se va face pe platforme betonate individuale.

Energie electrica: Conform aviz nr 7010250505456/06.05.2025 in zona studiata exista retele electrice de distributie respectiv ;

-LEA jt cu conductoare torsadate pe pe marginea drumului existent-cu CF 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4 – zona de siguranta 1m stanga-dreapta, gabarin minim 7m.

-Ptz 4Harman amplasat la limita domeniului privat cu domeniul public – zona de protectie 3m fata de fatada de latura cu acces in PT, 1,5m fata de ale laturi cu usi si ferestre

-LEA 20kV cu conductoare OL – Al 3X50/8 mmp, pe marginea terenului existent (la vest) cu zona de protectie si siguranta de 12 m stanga -dreapa

Conform aviz nr.71/25/311 din 16.07.2025 sunt propuse urmatoarele lucrari :

- In PCT lidl aflat in curs de executie se va monta o celula de linie cu separator identica cu cele existente.

Intre Ptz 4 Harman si PC Lidl se pozeaza LES 20kV cu cablu 3x A2XS(FL)2Y-12/20kV-150/25Al, in lungime de 450m.

Cablul se va poza in profil M si profil T de beton si tub PVC G la traversari.

LES MT pr. Se va amplasa pe domeniul public in trotuarul caii de circulatie rutiera.

Pentru LES MT pr. Zona de protectie si siguranta este de 0,80m pe orizontala si pe verticala.

LEA 20kV intre derivatie PTA 8 Harman si Ptz 4 Harman se va demonta.

Telecomunicatii: Conform aviz nr.442 Bv din 22.07.2021 emis de TELEKOM ROMANIA , in zona exista instalatii de telecomunicatii aeriene si subterane, instalatii ce se vor proteja. Instalatiile de telecomunicatii su sunt afectate de lucrarile ce se vor realiza , ele se afla pe strada Garii si DN .

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaze metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

Toate retelele vor fi subterane.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va avea in vedere asigurarea de min. 35% zona verde in fiecare incinta.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi din lemn, fier forjat partial cu stalpi sau panouri pline din zidarie – ba tencuite sau placate cu piatra cu inaltime de maxim 2,00m, putand fi dublate cu gard viu decorativ.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Regim de inaltime S+P+2E

POT max = 35% , CUT max 0.75

H maxim la cornisa = 6,50m, H maxim la coama = 10,50m de la cota
terenului amenajat

ZONA SPATII COMERCIALE, BIROURI, DEPOZITE

S = 4448 mp

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit cladiri cu destinatia de spatiu comercial, centru comercial, birouri, depozite, prestari servicii, sedii de firma

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- spatii cazare de tranzit, spatii alimentatie publica de tranzit

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

In zona studiata exista parcele cu forma si dimensiuni diferite.

Lotul minim constructibil este de 4000 mp cu front la strada de min. 40,00 m.

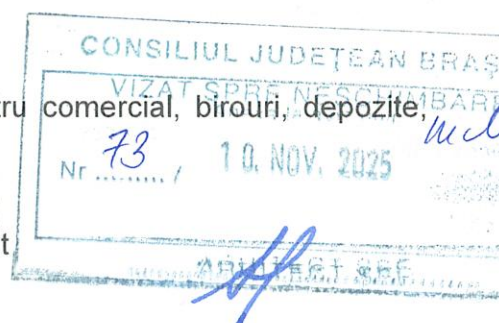
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va respecta retragerea minima fata de strada dupa cum urmeaza:

- DN 11 – amplasarea cladirilor vor respecta retragerea de min. 30.00m din axul drumului, in corelare cu vecinatatile.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii conform normelor de securitate la incendiu in vigoare, dar nu mai putin de 3,50m fata



de limitele laterale si min.5,00m fata de limita posterioara. Distanța fata de zona de locuinte se va stabili conform Ordinului 119/2014 actualizat.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 10,00 m (doua benzi carosabile de 3,50m si trotuare stanga-dreapta de 1,50m).

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Accesul in incinta cu latimea de 7 m, se va realiza din strada propusa la nord-vest de teren, strada cu carosabil de 7 m, zona verde de 1 m si trotuare de 1.50 m stanga-dreapta.

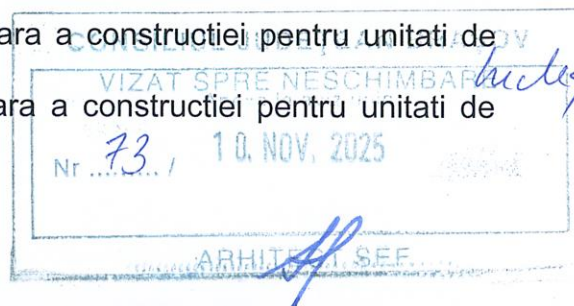
ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietatii conform HG 525/1996.

Pentru constructii comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza :

- un loc de parcare la 200 mp, suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp, suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp-600 mp

Pentru sedii administrative -birouri :
-cate un loc de parcare la 10 angajati



ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. **P + E**, la care se pot adauga subsol .
Inaltimea cladirilor va fi de maxim 10,50 m de la cota terenului amenajat.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)

**PUZ-“CONSTRUIRE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE,
BIROURI, DEPOZITE, PARCELARE, EXTINDERE UTILITATI , DESFIINTARE CONSTRUCTII
EXISTENTE”**

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat
- se accepta materiale moderne la fatade – tip hpl, placari decorative in culori naturale
- se accepta acoperis tip terasa
- nu se admit culori stridente.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apa

conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025– exista retea de apa PE De 200 mm pe strada Garii, printr-o retea de apa PE De 110 mm pe drumul de acces cu cad.111850. Alimentarea cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin extinderea retelei de apa existent, conform aviz nr 1 din 04.01.2022 emis de SGA Brasov , printr-un bransament dimensionat corespunzator si retea de distributie realizata din polietilena de inalta desitate De 110 mm, ce va fi extinsa pe toate strazile parcelei la care se vor realiza bransamentele pentru fiecare imobil, amplasate in camine prevazute cu cu apometre. ext

Canalizarea menajeră :

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in retea de canalizare PVC KG De 250 mm existenta pe strada Garii, conform aviz Compania Apa Brasov nr.228/12.02.2025. Conform aviz nr 1 din 04.01.2022 emis de SGA Brasov, apele uzate menajere de la fiecare imobil vor fi colectate prin retele de canalizare din conducte PVC KGDn 160 mm, ce vor fi transportate prin colectoare stradale in retea de canalizare PVC KG De 200/250 mm existenta.

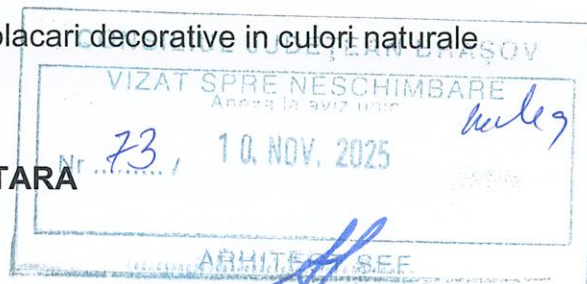
Pe retea de apa se vor amplasa hidranti exteriori supraterrani Dn 80 mm.

Extinderea retelelor de apa si canalizare se va face pe drumul de acces cu nr. Cad 111850 , si partial pe terenul cu CF nr. 112516, cad 112516 , pe care este servitute cu auto, piciorul si utilitati in favoarea tuturor loturilor .

Canalizare ape pluviale :

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate si descarcate pe zona verde. Apele impurificate de pe caile de circulatie vor fi colectate, trecute prin doua separatoare de hidrocarburi petroliere si descarcate in doua bazine de retentie. In functie de calitatea apelor stocate, dupa efectuarea buletinelor de analiza, pot fi folosite pentru udat si stropit spatii verzi.

Depozitarea deseurilor :



**PUZ-“CONSTRUIRE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE,
BIROURI, DEPOZITE, PARCELARE, EXTINDERE UTILITATI , DESFIINTARE CONSTRUCTII
EXISTENTE”**

Deseururile se vor depozita in tomberoane in functie de natura lor, colectate si transportate de societati specializate . Depozitarea tomberoanelor se va face pe platforme betonate individuale.

Energie electrica: Conform aviz nr 7010250505456/06.05.2025 in zona studiata exista retele electrice de distributie respectiv ;

-LEA jt cu conductoare torsadate pe pe marginea drumului existent-cu CF 100926, nr. Top 3743/1/1/1/4/4, 3743/2/1/1/4/4 – zona de siguranta 1m stanga-dreapta, gabarin minim 7m.

-Ptz 4Harman amplasat la limita domeniului privat cu domeniul public – zona de protectie 3m fata de fatada de latura cu acces in PT, 1,5m fata de ale laturi cu usi si ferestre

-LEA 20kV cu conductoare OL – Al 3X50/8 mmp, pe marginea terenului existent (la vest) cu zona de protectie si siguranta de 12 m stanga -dreapa

Conform aviz nr.71/25/311 din 16.07.2025 sunt propuse urmatoarele lucrari :

- In PCT lidl aflat in curs de executie se va monta o celula de linie cu separator identica cu cele existente.

Intre Ptz 4 Harman si PC Lidl se pozeaza LES 20kV cu cablu 3x A2XS(FL)2Y-12/20kV-150/25Al, in lungime de 450m.

Cablul se va poza in profil M si profil T de beton si tub PVC G la traversari.

LES MT pr. Se va amplasa pe domeniul public in trotuarul caii de circulatie rutiera.

Pentru LES MT pr. Zona de protectie si siguranta este de 0,80m pe orizontala si pe verticala.

LEA 20kV intre derivatie PTA 8 Harman si Ptz 4 Harman se va demonta.

Telecomunicatii: Conform aviz nr.442 Bv din 22.07.2021 emis de TELEKOM ROMANIA , in zona exista instalatii de telecomunicatii aeriene si subterane, instalatii ce se vor proteja. Instalatiile de telecomunicatii su sunt afectate de lucrarile ce se vor realiza , ele se afla pe strada Garii si DN .

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

Toate retelele vor fi subterane.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz. Se va avea in vedere asigurarea de min. 20% zona verde in fiecare incinta.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

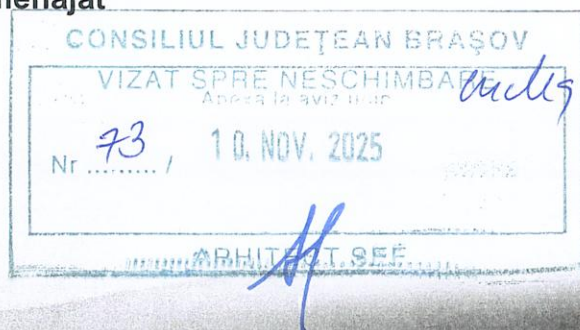
Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,80m, putand fi dublate cu gard viu decorativ.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Regim de inaltime P+E

POT max = 45% , CUT max 0,75

H maxim = 10,50m de la cota terenului amenajat

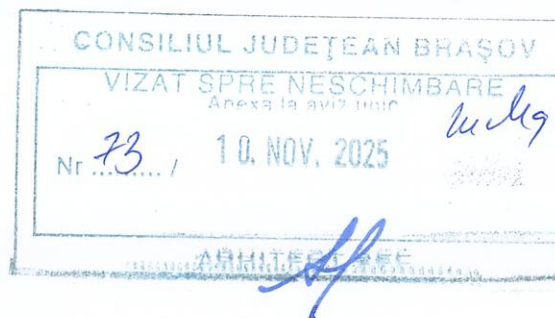


ZV - ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA

S = 4095,72mp

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit spatii verzi amenajate
- amenajari pentru activitati recreative in aer liber
- loc de joaca
- parc
- statie de calatori pentru transport public



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- echipamente edilitare pebtru asigurare utilitati conform studiilor de alimentare la retele.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Se interzice a edifica orice fel de constructie.

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alta functiune decat cea permisa.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se vor respecta dimensiunile si amplasamentul parcelelor propuse in PUZ cu destinatia spatiu verde.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile destinate echipamentelor edilitare si a statie de transport in comun se vor amplasa pe aliniament in functie de studiul de specialitate si cu respectarea zonelor de protectie fata de retele.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile destinate echipamentelor edilitare se vor amplasa retrase fata de limitele laterale conform prevederilor studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 10,00 m (doua benzi carosabile de 3,50m si trotuare stanga-dreapta de 1,50m).

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. **P (parter)** la care se pot adauga subsol tehnic.
H maxim cornisa = 3.00m, H maxim coama = 4.50m

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu se admit inchideri aparente cu OSB. Finisajele vor fi de calitate, rezistente in corelare cu cadrul construit invecinat.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate amenajarile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri liber in zona verde.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va amenaja peisager, cu mobilier urban, loc de joaca, cu acces neingradit.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi realizate cu gard viu cu inaltime de maxim 1.00m.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

POT = 5%

CUT = 0,05

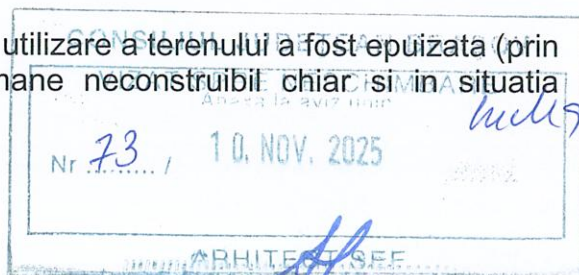
exclusiv pentru echipamentele edilitare si statia transport in comun.

Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008,

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita”. (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009)

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.



**PUZ-“CONSTRUIRE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE,
BIROURI, DEPOZITE, PARCELARE, EXTINDERE UTILITATI , DESFIINTARE CONSTRUCTII
EXISTENTE”**

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasute: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie” (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Inaltimea maxima a cladirilor exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata de la teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei. In cazul prezentului.

Nivelul conventional este considerat a avea o inaltime de 2,80 metri pentru locuinte .

Dupa aprobarea documentului de urbanism initiatorul PUZ are obligatia de a dezmembra si a ceda catre domeniul public terenurile aferente strazilor propuse si a modernizarii drumurilor de acces.

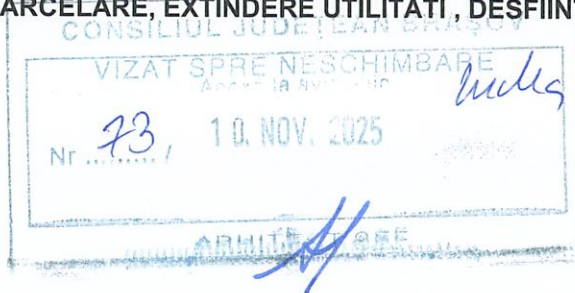
Autorizatiile de construire pentru lucrarile de baza se pot elibera numai dupa asigurarea accesului si a utilitatilor corespunzator PUZ aprobat sau daca acestea se realizeaza concomitent cu investitia de baza.



Intocmit,

Arh. Atzberger Magdalena





PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIE PROPUSE

Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt:

etapa 1 : lucrari cadastrale

- lucrari cadastrale in vederea dezmembrarii cad 100922 in vederea parcelarii terenului reglementat conform propunerilor PUZ - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de comasare a loturilor cad 100926, cad 100928, cad 115363, cad 115318 in vederea realizarii strazii din partea de nord a zonei reglementate - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de reglementare regim juridic intre persoanele private si domeniul public pentru realizarea tramei stradale - pe cheltuiala initiatorilor PUZ

etapa 2: lucrari tehnico-edilitare

- lucrari de extindere, deviere a retelelor tehnico-edilitare - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de proiectare si autorizare a strazilor propuse prin PUZ - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- realizarea infrastructurii strazilor propuse prin PUZ - pe cheltuiala initiatorilor PUZ

etapa3 : implementarea investitiilor

- obtinerea autorizatiilor de construire pentru obiectivele propuse, executarea si inscrierea – pe cheltuiala proprietarilor loturilor

Intocmit,

Arh. Atzberger Magdalena

