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

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**AFERENT**

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

## I. DISPOZIȚII GENERALE

- **Reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.**
- **Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe intreaga suprafată studiată.**

## 1. Baza legală a elaborării

- **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;**
- **Reglementările cuprinse în PUG Hărman și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente.**
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de constructii (nr. 50/1991) republicată și actualizată;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată;
- Legea privind calitatea in construcții (nr. 10/1995);
- Legea locuinței (nr. 114/1996);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată;
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă si sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014);
- Noul Cod Civil;
- Avizele si studiile (parte integranta din documentatia PUZ) obtinute in baza Certificatului de Urbanism nr. 445 din 24.09.2024 eliberat de Primăria Comunei Hărman:
  - Ridicare Topografică elaborată ing. …… ……., Proces Verbal de recepție ……;
  - Studiu Geotehnic nr.P25-022 din 22.01.2025 elaborat SC Proiect Geo-Hidro Mărgarit SRL, ing. geolog Crăciun Ioan Petru;
  - Studiu ……. din data de …… pentru Determinarea în sistemul geodezic wgs-84 a coordonatelor punctelor de detaliu si încadrarea lor în harta de obstacole pentru Aeroportul Internațional Brașov Ghimbav;
  - Avizul de Oportunitate nr…….. eliberat de Primăria Comunei Hărman;
  - Anunt intenție de elaborare PUZ;
  - Raport consultare public ad. …… eliberat de Primăria Comunei Hărman;
  - Aviz alimentare energie electrică – Aviz de Amplasament favorabil nr. …….. eliberat de DEER Brașov;
  - Aviz gaze naturale – Aviz Favorabil PUZ nr…… eliberat de Distrigaz Sud Rețele;
  - Aviz apa/canal – Adresa nr. …… eliberata de Compania APA Brașov;
  - Aviz telefonizare – Aviz conditionat nr…… eliberat de Orange Communications SRL;
  - Aviz ISU Brașov - Protecția civilă nr. ……;
  - Aviz ISU Brașov – Prevenirea și stingerea incendiilor nr. ……..;
  - Aviz Ministerul Culturii nr. ……;
  - Studiu Pedologic si agrochimic pentru incadrarea terenului in clase de calitate nr…….. intocmit de ing. …… – OSPA Brasov;
  - Aviz ANIF nr. ……..;
  - Aviz serviciul administrare drumuri si poduri – ……;
  - Aviz SEGA nr. ……..;
  - Aviz DSPJ Brașov nr. ……;
  - Aviz MADR nr. ……..;
  - Aviz Agenția pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de Încadrare ……..;
  - Aviz AACR nr. ……;

## 2. Domeniul de aplicare

- **Odată aprobat, impreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale;**
- **Prezentul Regulament are un caracter de reglementare;**
- **Beneficiarul documentaţiei P.U.Z. este potrivit legii unitatea administrativ-teritorială, respectiv U.A.T. Comuna Hărman;**
- **Documentaţia devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local, chiar dacă a fost finanţată din surse private, nefiind admisibilă nici o**

**revendicare privind proprietatea asupra documentaţiei sau privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia;**

- **Activitatea de construire in zona studiată urmează să se înscrie in urmatoarele principale categorii:**
  - Construirea pe teren liber;
  - Realizarea construcțiilor și amenajărilor propuse in documentație;
  - Amenajarea căilor de circulație rutieră și pietonală;
  - Echiparea tehnico-edilitară;
  - Realizarea zonelor verzi.
- **Avizarea acestor categorii de lucrări se va supune procedurilor PUZ și a RLU aferent PUZ, in conformitate cu prevederile HG 525/1996 – " Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism" , ghidul PUG – O.176/N/2000, O. 233/2016 – NM de aplicare a Lg. 350;**
- **În situația respectării prevederilor PUZ-ului si Regulamentului aprobat, realizarea construcțiilor si amenajărilor se va face prin autorizare directă, nefiind necesară întocmirea de PUD-uri cu excepția funcțiunilor complementare (invățământ preșcolar, spații de agrement, servicii);**
- **Execuția căilor de comunicație si sistematizarea verticală se vor face pe baza unui program corelat cu programul de construcții si instalații.**

# II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

## 3. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

◦ **terenuri agricole din intravilan și extravilan:**

- autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan și extravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări care respectă prevederile legislației în vigoare și ale prezentului regulament;

◦ **construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:**

- in documentație nu sunt prevăzute și nici nu se vor autoriza construcții sau amenajări care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice;

◦ **asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției si funcțiunea determinantăă a zonei, stabilită in documentație;

◦ **amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă**, la ..... m E față de axa pistei 03 - 21 a Aeroportului Internațional Brașov - Ghimbav și la ..... m N de pragul 21 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de .....m conform Aviz AACR nr. ..... – in acest sens condiționările sunt urmăătoarele:

- respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de 10,60 m, respectiv cota absolută maximă de ..... m (..... m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,60 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);

**-** furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
- utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

◦ **utilizarea de materiale de construcție reciclabile;**

◦ **utilizarea de materiale de construcție produse cu tehnologii care au impact poluant minim asupra mediului;**

◦ **minimizarea efectelor asupra solului pe durata realizării construcției:**
- deșeurile solide vor fi depozitate în containere cu capac și vor fi periodic golite de societățile de salubritate acreditate;

◦ **diminuarea surselor de poluare:**
- poluarea aerului – va fi redusă prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90% și a echipamentelor de incălzire care folosesc energia solara;
- poluarea pânzei freatice – va fi eliminată prin realizarea etanșă a sistemului de canalizare din țevi de PP cu garnituri de cauciuc și cămine de vizitare etanșe având interiorul si partea inferioară din beton sclivisit.

◦ **depozitarea controlată a deșeurilor:**
- deșeurile solide vor fi depozitate în europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate în interiorul incintelor și vor fi periodic golite de societațile de salubritate acreditate;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune;
- pentru zonele și spațiile de colectare și depozitare, atât exterioare cât și interioare, se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igienă, estetică și accesibilitate. Se impune rezolvarea lor in asa fel încat să impiedice:
  - poluarea olfactivă,
  - poluarea solului și a apelor,
  - creeare unor focare de infecție.

Se va avea in vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate și asigurarea colectării selective separată pe categorii pentru deșeuri menajere; carton/hârtie; sticlă; plastic; metal.
Deșeurile provenite din materiale de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatură electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

## 4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

◦ **se vor respecta prevederile Noului Cod Civil privind vecinătățile;**
◦ **se vor amplasa construcții individuale, iar distanța minimă obligatorie față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de min.3.50m (conf. normelor PSI);**
◦ **se vor respecta prevederile Legii 448 din 2006 cu completările ulterioare privind drepturile persoanelor cu dizabilități:**

*CAPITOLUL IV: Accesibilitate*
*Art. 61 In vederea asigurării accesului persoanelor cu handicap la mediul fizic, informațional si comunicațional, autoritățile publice au obligația să ia urmatoarele măsuri specifice:*
*a) sa promoveze si sa implementeze conceptul Acces pentru toti, pentru a impiedica crearea de noi bariere si aparitia unor noi surse de discriminare;*
*Art. 62 (1) Clădirile de utilitate publică, căile de acces, clădirile de locuit construite din fonduri publice, mijloacele de transport in comun și stațiile acestora, taxiurile, vagoanele de transport feroviar pentru călători si peroanele principalelor stații, spațiile de parcare, străzile si drumurile publice, telefoanele publice, mediul informațional si comunicațional vor fi adaptate conform prevederilor legale in domeniu, astfel incat să permita accesul neîngradit al persoanelor cu handicap.*
*b) pentru clădirile de locuit construite din fonduri publice: rampe și/sau, dupa caz, sisteme electronice sau automatizate de acces, elevatoare ori lifturi, sisteme acustice si vizuale de ghidaj, hărti tactile;*
*e) pentru spațiile de parcare de reședință aparținând domeniului public: indicatoare semnalizate prin semn internațional, pentru cel putin 2 locuri de parcare gratuită adaptate și rezervate pentru persoane cu handicap.*

◦ **aplicarea normelor de protecție a muncii pe timpul realizării construcțiilor;**
◦ **aplicarea normelor de proiectare privind circulațiile orizontale, verticale a parapeților etc.**

## 5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

◦ **orientarea cladirilor față de punctele cardinale:**

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art.3 alin1 si 2 din Ordinul 119/2014):

*(1) amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a incăperilor de locuit din cladire și din locuințele învecinate;*

*(2) în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre cladirile învecinate este mai mică sau egală cu înalțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. 1.*

◦ **amplasarea față de drumurile publice:**

- in zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de intreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații sau construcții de acest gen.

◦ **amplasarea cladirilor față de aliniament:**

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

◦ **amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - retrageri minime**

- față de una din limitele laterale ale parcelei cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3.50m și cel puțin 2.00m față de cea de a doua limită laterală (cu respectarea prevederilor din Noul Cod Civil);
- față de limitele parcelei spre spate va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă – dar nu mai puțin de 5.00m (vezi planșa U03- Reglementări Urbanistice);
- distanțe minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, stabilite de normativele în vigoare privind Securitatea la Incendiu;
- amplasarea clădirilor cu destinație de locuit trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele invecinate (conform Ordin nr.119/2014);

◦ **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puţin de **4,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate (pe aliniament numai cu acordul emitentului A.C.) cu condiția să nu depășească înalțimea gardului către parcelele invecinate (2,00 m.);

## 6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

◦ **accese carosabile:**

a. autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute;
b. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea fiind dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
Pentru constructiile de locuit se vor asigura:
c. accese pentru locatari și pentru stingerea incendiilor respectiv colectarea deșeurilor;
d. aleile carosabile din interiorul parcelelor vor avea o lățime minimă de 3.00m și o lungime maximă de 25,00m;

e. parcarea autovehiculelor riveranilor cât și a vizitatorilor se va face în incinta parcelelor, în garaje sau pe platforme special amenajate(un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafața utilă mai mică sau egala cu 100m² și 2 locuri de parcare pentru locuințele care depășesc suprafața utilă de 100 m²+ minim 1 loc de parcare vizitatori); distanța dintre parcare și ferestrele camerelor de locuit situate la parter trebuie sa fie de minim 5.00m conform Art.4, lit.c din Normele de igiena si sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat cu Ordinul ministerului Sănătații nr. 119/2014;

Pentru construcțiile prevăzute ca funcțiuni complementare se vor asigura:

f. accese pentru angajați, clienți și pentru stingerea incendiilor respectiv colectarea deșeurilor;

g. parcarea autovehiculelor clienților și ale personalului se va face în incinta parcelelor, în zona de parcaje special amenajată (un loc de parcare la fiecare 100mp suprafață desfășurată a construcției de 400-600mp sau un loc la fiecare 50mp pentru suprafețe mai mari) ;

h. accesele și pasajele carosabile nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate in permanență libere.

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

◦ **organizarea circulației auto -** se va face pe baza unui proiect de drumuri realizat unitar (pentru întreaga zona str. Aleea 14 – Hărman cu acordul proprietarilor terenurilor afectate), de catre o firmă specializată în domeniu, și avizat de către instituțiile in drept; propunerea facută în documentația de față (lațimi, poziționare, racordari intersectii etc.) avand rol informativ/consultativ.

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

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

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

◦ **drumul existent in partea sudică** cu acces din drumul public DE 749

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

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

**b.** tronson estic pe o lungime de cca.100m (lațime totală 12.20m profil C-C) astfel:

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

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

- se propune si refacerea drumului public cu lațimea inițială de 4.00m, existent, astfel:
  - **DE 749** lățime totală 14.00m profil A-A
    - carosabil 7.00m, amenajat pentru trafic greu;
    - rigolă/acostament 1.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
    - sp. verde 0.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);
    - trotuar 1.50m (simetric pe ambele părți ale carosabilului);

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

- **organizarea circulatiei pietonale** - circulația pietonală se va realiza pe trotuarele prevăzute prin proiect având o lățime minimă de 1.50m conform normelor și Legii 448 din 2006 cu completările ulterioare privind drepturile persoanelor cu dizabilități;

## 7. Reguli cu privire la echiparea edilitara
(a se vedea Avizele deținătorilor de rețele de utilități)

- se vor realiza proiecte de specialitate pentru retele (apa, canal, electric) conform solutiilor impuse de avizatori si a studiilor de fundamentare**.**
- extinderile de retele edilitare vor fi executate si suportate de catre beneficiarul prezentului PUZ împreună cu potențialii cumpărători ai parcelelor.
- este de preferat ca toate cablurile, conductele si alte elemente componente ale retelelor edilitare sa fie realizate ingropat.

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

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

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

◦ **telecomunicații**

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

◦ **canalizare**

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

◦ **alimentarea cu energie termică**

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

◦ **gospodarie comunală**

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

◦ **apele pluviale**

- apele pluviale de pe acoperișul construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descarca liber la nivelul solului pe spațiul verde conform *Aviz SEGA nr. ……..*;
- este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare existentă în zona *conform Aviz …… eliberat de Compania APA Brasov*;
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluţii de colectare, stocare, infiltrare locală în sol şi evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

## 8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

◦ **parcelarea – se păstrează**

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

◦ **forma parcelelor dreptunghi;**

◦ **subparcelarea ulterioară nu este posibilă cu excepția parcelelor a căror latură la drum este mai lungă decât adâncimea;**

◦ **comasarea ulterioară este posibilă cu respectarea normelor prevazute in Regulamentul General de Urbanism, dar nu mai mult de trei parcele, cu respectarea alinierilor si indicatorilor din prezentul RLU;**

◦ **suprafața minimă a parcelei construibile 500mp;**

## 9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

◦ **in cadrul fiecarei parcele terenul rămas neconstruit se va amenaja cu plantații de gazon, arbori si arbuști (cel puțin un arbore la fiecare 100mp);**
◦ **spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața fiecărei parcele pentru locuit respectiv 30% pentru parcelele destinate funcțiunilor complementare;**
◦ **spațiile verzi publice reprezintă 5.75% din suprafața inițială;**
◦ **sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort locuirii, cum ar fi speciile de plopi; se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei;**
◦ **împrejmuirile se vor realiza din materiale durabile , vor avea înalțimea maximă de 2.00m.**

## 10. Condiții pentru eliberarea autorizației de construire pentru locuințe și funcțiuni complementare

◦ **obținerea în prealabil a autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilităților la terenul pentru care s-a aprobat introducerea în intravilan;**
◦ **obținerea în prealabil a autorizațiilor de construire pentru modernizarea drumurilor ce deservesc terenul respectiv; drumuri care vor fi dimensionate corespunzător deservirii atât a zonelor de locuințe existente cât și a celor care se preconizează prin dezvoltare zonală, inclusiv transport în comun;**
◦ **respectarea suprafețelor minimale pentru locuințe conform Legii nr.114/1996 anexa nr. 1 ;**

**- autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi sau ale furnizorilor de utilităţi este interzisă.**
**- ansamblul de locuințe va fi dat în folosință numai dupa racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare; nu se acceptă soluții individuale de alimentare cu apă și/sau stocare ape uzate menajere.**

## 11. Reguli privind estetica construcțiilor

◦ **imobilele propuse vor fi în concordanță cu clădirile existente și vor respecta caracteristicile arhitecturii locale, respectiv încadrarea în specificul local; în acest sens se recomandă studierea Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – ZONĂ CU INFLUENȚĂ SĂSEASCĂ – întocmit de OAR** *– conform CU nr. 445 din 24.09.2024 eliberat de Primăria Comunei Hărman;*
◦ **se vor utiliza materialelor durabile, naturale (lemn, piatră, caramidă, fier forjat, grilaje metalice ornamentale, zidărie, etc);**
◦ **se interzice utilizarea materialelor care imită materialele naturale (ex. gresie care imită lemnul sau caramida; polistiren care imită piatra, caramida, lemnul, diverse ornamente din beton; plastic care imită orice tip de material, etc.), sau sârma ghimpata la imprejmuire;**

◦ **se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textura, etc.). se va interzice vopsirea unui perete plan în degrade, sau mai multe nuanțe din aceeasi culoare ori culori diferite; se interzice utilizarea culorilor stridente, țipătoare, fosforescente, etc. ;**

◦ **se vor prevedea pentru balcoane și terase balustradele din lemn, sticla, fier forajat, zidarie plina și se interzice utilizarea materialelor ca PVC sau panourile din PVC, inox, combinații de materiale cum ar fi lemn, zidărie și sticla, etc.**

◦ **asigurarea perenitaţii clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare.**

# III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

## 12. Unități și subunități funcționale

◦ **funcțiuni prevăzute**

– **<u>zona L</u> - locuințe individuale și funcțiuni complmentare**

Funcțiunile complementare locuirii admise sunt:

- mic comerț,
- servicii profesii liberale (avocați, notari publici, executori judecătorești, experți tehnici și contabili, contabili autorizați, auditori financiari, consultanți fiscali, arhitecți, traducători),
- educație extrașcolară (after-school, diverse cursuri, meditații),
- activități economice la domiciliu cu următoarele condiționări:
  - se admit, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească **300 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;

- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum - locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire;

<u>- se interzic orice alte funcțiuni decât cele admise</u>;

<u>- se interzic următoarele utilizări:</u>

*- realizarea unor false mansarde;*

*- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;*

*- construcţii provizorii de orice natura cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism;*

*- instalarea în curţi a panourilor pentru reclame;*

*- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;*

*- depozitare en-gros;*

*- depozitări de materiale refolosibile;*

*- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;*

*- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;*

*- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din*

*circulaţiile publice;*
*- staţii de întreţinere auto, statii de alimentare cu carburanti (benzinarii), vulcanizari si spalatorii auto;*
*- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;*
*- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.*

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

◦ **principali indici urbanistici**

– **zona L** - **locuințe individuale și funcțiuni complmentare**
- **POT**max**-35%**
- **CUT**max**-0.8**

◦ **regimul de înălțime**
- **P+1E(M) (maxim 10.00m,** 8.00m la cornișă/streașină față de CTA)- *respectiv cota absolută maximă de ..... m (..... m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,60 m înălțimea maximă a zonelor edificabile)* conform Aviz favorabil nr. ..... emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română*;*
- **Parter (maxim 7.00m,** respectiv 4.00m la cornișă/streașină față de CTA);
- **CTA va fi cu maxim 60 cm** mai sus față de CTN din ridicarea topografică aferentă PUZ – *conform Aviz de Oportunitate nr. .... din .....2025*;

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

*Întocmit,*
*Arh. Maximilian **Astaluș***