

HOTĂRÂREA NR. 29/2023

privind aprobarea "Planului Urbanistic Zonal – Zonă Comercială" generat de investiția "Construire clădire comercială parter, racorduri și bransamente la utilități (extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejmuire, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică"

Consiliul local al orașului Baraolt, întrunit în ședința ordinară din data de 20 aprilie 2023; văzând proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare al primarului nr. 7672/14.04.2023 privind aprobarea "Planului Urbanistic Zonal – Zonă Comercială" generat de investiția "Construire clădire comercială parter, racorduri și bransamente la utilități (extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejmuire, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică", Raportul Serviciului urbanism nr.7675/14.04.2023, Avizul Comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea domeniului public și privat, dezvoltare locală, programe-prognoze, protecția mediului și urmărirea realizării lucrărilor publice, precum și Avizul de legalitate al secretarului orașului;

Având în vedere documentația depusă de SC Torino Construct SRL și SC Building Studio SRL

Ținând cont de avizele organismelor teritoriale interesate și de *Avizul favorabil nr. 2/31.01.2023* al Arhitectului Șef din cadrul Consiliului Județean Covasna

Având în vedere Hotărârea nr.17/2000 a Consiliului local al orașului Baraolt, de aprobare a PUG Baraolt și a Regulamentului local de urbanism

având în vedere prevederile art. 7 alin. 12 și 13 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrație publică; cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate de prevederile art. 23 alin (2) al Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, modificată și completată și ale Legii nr. 350/2001, secțiunea III., privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

în baza art. 129 alin (2) lit. "c", coroborat cu alin (6) lit. "c", art. 139, alin. (3) lit. "e" și art. 196 alin. (1) lit. "c" din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă "Planul Urbanistic Zonal – Zonă Comercială" și regulamentul aferent generat de investiția "Construire clădire comercială parter, racorduri și bransamente la utilități (extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejmuire, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică", elaborat de Biroul individual de arhitectură Stela Florea, conform anexei nr. 1.

Art. 2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului, conform anexei nr. 2.

Art. 3. Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului aferent.

Art. 5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Baraolt, împreună cu Serviciul urbanism.

Baraolt, la 20 aprilie 2023

Președintele de ședință:
Consilier LEPOLSKY ERWIN JANOS



Contrasemnează
Secretar general al orașului
DOMBI RÉKA HILDA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, STR. PRIVIGHETORII, NR. 26,
JUDETUL COVASNA
Telefon 0741128611
e-mail: stelaflorea.bia@gmail.com



PROIECT NR. 242 / 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CLADIRE COMERCIALA PARTER,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
(EXTINDEREA RETELELOR DACA ESTE CAZUL),
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE,
AMPLASARE TOTEM SI SEMNALISTICA

ORASUL BARAOLT,
STRADA KOSSUTH LAJOS NR. 239 / A
JUDETUL COVASNA

INITIATORI : S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L si
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.
(P.U.Z. + R.L.U.)

IUNIE 2022

PROIECT NR. 242 / 2022

DENUMIREA LUCRARIИ : PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CLADIRE COMERCIALA PARTER,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI (EXTINDEREA
RETELELOR DACA ESTE CAZUL), IMPREJMUIRE, AMENAJARI
EXTERIOARE, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALISTICA.

LOCALITATEA : ORASUL BARAOLT

STRADA KOSSUTH LAJOS NR. 239 / A

JUDETUL COVASNA

INITIATORI : S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L. si

S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.

PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE

ARHITECTURA - SF. GHEORGHE

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT

DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT si PROIECTAT ARH. FLOREA STELA.....

SUPPORTUL TOPOGRAFIC A FOST EXECUTAT DE S.C. TEHNOTOP 88 S.R.L.



BORDEROU GENERAL PUZ

A – PIESE SCRISE

VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE

- foaia de garda
- borderoul general PUZ
- memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. obiectul lucrarii
- 1.3. surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. evolutia zonei
- 2.2. incadrarea in localitate
- 2.3. elemente ale cadrului natural
- 2.4. circulatia
- 2.5. ocuparea terenurilor
- 2.6. echipare edilitara
- 2.7. probleme de mediu
- 2.8. optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural
- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului

- 3.8. obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

VOLUMUL II – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE

- rolul RLU
- baza legala a elaborarii
- domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- reguli cu privire la echiparea edilitara.
- regului cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- unitati si subunitati functionale

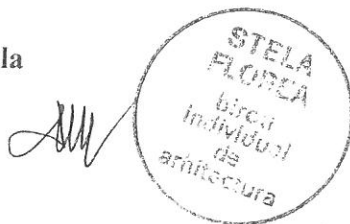
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. ZONE FUNCTIONALE

B – PIESE DESENATE

- A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA scara 1 / 5000, 1 / 5300
- A – 01.1. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. ORAS BARAOLT, fara scara
- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI
scara 1/500
- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500
- A – 03.1. ILUSTRARE MOBILARE URBANISTICA scara 1/500
- A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/500
- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/500
- D – Long – 01, D – Long – 02 PROFIL LONGITUDINAL DRUM DE ACCES
- D – Tip – 01 PROFIL TRANSVERSAL DRUM DE ACCES

sef proiect arh. FLOREA Stela



MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLADIRE COMERCIALA
PARTER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI (EXTINDEREA
RETELELOR DACA ESTE CAZUL), IMPREJMUIRE, AMENAJARI
EXTERIOARE. AMPLASARE TOTEM SI SEMNALISTICA**

Orasul BARAOLT, strada KOSSUTH LAJOS nr. 239 / A, judetul COVASNA

Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind
metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal –
INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului
lucrarilor publice si amenajarii teritoriului

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE
CLADIRE COMERCIALA PARTER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
UTILITATI (EXTINDEREA RETELELOR DACA ESTE CAZUL),
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE TOTEM SI
SEMNALISTICA
- localitatea : oras BARAOLT strada Kossuth Lajos nr. 239 / A

jud. COVASNA
- initiatori : S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L. si

S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.

Obiectul lucrării :

Proiectul de fata propune reglementarea unui teren aflat in intravilanul orasului Baraolt, pe strada Kossuyh Lajos la nr. 239 / A. Terenul este liber de constructii si amenajari, este teren arabil.

In P.U.G. aprobat, terenul se afla in zona de locuinte si functiuni cplementare cu restrictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z., in U.T.R. 18.

Suprafata totala a terenului este de 1.510 mp, rotund calcul de bilant 0,16 ha.

Terenul este cvasiplan, fara denivelari importante. In momentul de fata, suprafata este ocupata de vegetatie spontana. Fata de cota strazii Kossuth Lajos, se afla la o diferenta de 2,85 m in aval, panta drumului de acces modernizat va fi de cca. 3,80 %.

Terenul este notat in cartea funciara nr. 28238, - Baraolt si se afla in proprietatea unei persoane fizice, cu drept de superficie in favoarea celor doua persoane juridice initiatoare ale P.U.Z.

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de initiatorii P.U.Z. se refera la urmatoarele elemente :

Se solicita reglementarea intregii incinte in vederea ocuparii cu functiuni comerciale intr-o constructie cu regim de inaltime parter.

Se va asigura accesul carosabil din drumul de exploatare care bordeaza amplasamentul pe latura est, drum care trebuie modernizat si configurat pentru trafic greu.

Accesul carosabil si pietonal va deservi toate obiectivele propuse, se vor prevedea locuri de parcare pentru clienti si personal.

Prin PUZ se vor stabili indicii de ocupare si de utilizare a terenului.

Utilitatile se vor asigura prin racord la retelele de utilitati existente pe drumul apropiat existent spre nord, strada Kossuth Lajos.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Statut administrativ: oras

Baraolt este un oraş în judeţul Covasna, format din localitatea Baraolt (reşedinţa administrativă), şi din satele Biborţeni, Bodoş, Căpeni, Micloşoara şi Racoşul de Sus.

Fost oraş minier, în prezent axat pe industria prelucrării lemnului, oraşul Baraolt prezintă posibilităţi de dezvoltare în domeniul serviciilor, al prelucrării materiilor prime locale si al turismului rural. Oraşul este străbătut de râul Baraolt.

Oraşul este situat în partea de nord-vest a judeţului Covasna, la limita de vest cu judeţul Braşov, pe cursul pârâului cu acelaşi nume, în Depresiunea Baraolt, la o altitudine de 460–500 m.

Oraşul Baraolt se afla la 44 km distanţă de reşedinţa judeţului, în depresiunea intracarpatică cu acelaşi nume. Oraşul este înconjurat de partea sudică a Munţilor Harghita, la nord, Munţii Baraolt la est şi de Munţii Persani la vest. Staţia de cale ferată a oraşului este la 6 km de acesta, la staţia Augustin (jud. Braşov).

Baraoltul a fost menţionat pentru prima oara în anul 1224. În perioada interbelică a fost reşedinţa plăşii Baraolt, în cadrul judeţului Trei Scaune. Descoperirile arheologice dovedesc faptul că zona a fost locuită încă din eneolitic şi epoca bronzului. Pe teritoriul acestei localităţi s-au găsit mai multe fragmente ceramice şi un buzdugan de piatră din epoca bronzului timpuriu. Pe malul stâng al pârâului Baraolt, în locul numit "Pădurea Mare", se află o staţiune locuită în mai multe perioade istorice: în epoca bronzului (culturile Wietenberg şi Noua), în perioada hallstattiană, în epoca dacică şi în epoca premedievală. În anul 1960, cu ocazia săpăturilor de atunci, pe malul stâng al pârâului Baraolt s-au descoperit 13 gropi datând din epoca bronzului târziu. De pe terasa "Vecer" provine o urnă datând din prima epocă a fierului.

Localitatea Baraolt s-a dezvoltat începând cu anul 1839, datorită exploatării rezervelor de cărbune existente în subsolul acestei zone. Baraoltul devine oraş la începutul anului 1968.

Importanța economică a acestei localități o constituie activitatea de exploatare și prelucrare a lemnului, industria textilă și de confecții, industria producătoare de materiale de construcții, industria alimentară prin procesarea cărnii și a laptelui, agricultura, morăritul, panificația precum și transporturile, comerțul și serviciile.

Instituția culturală cea mai importantă în oraș este Muzeul Depresiunii Baraolt, care funcționează ca unitate externă a Muzeului Național Secuiesc, din Sfântu Gheorghe. Muzeul este axat pe obiecte din domeniul istoriei mineritului și breslelor, dar are și colecții de istorie locală. Deține și vase produse de glăjăriile (fabrici de sticlă) din Ținutul Secuiesc și de obiecte ale olarilor din Bazinul Baraolt. Tot aici este expus și scheletul unui mastodont, cu o vechime estimată de trei milioane de ani, descoperit în cariera de lignit de la Racoșul de Sus.

Monumente istorice importante sunt : Biserica fortificată romano-catolică și Muzeul Depresiunii Baraolt.

Obiective turistice cautate din zona Baraolt:

Biserica Szent Adalbert, Muzeul Depresiunii Baraolt, Biserica reformată, Căpeni Biserica unitară, Racoșul de Sus, Castelul Kalnoky din Micloșoara, Castelul Tiborcz din Biborțeni

Populația orașului numără 8.672 de locuitori.

Surse documentare :

La baza elaborării propunerilor prezentului proiect au stat următoarele documentații existente :

- Planul Urbanistic General al orașului Baraolt aprobat în anul 2000
- Site-uri oficiale
- Legislația în vigoare.

Suportul topografic actualizat este întocmit de S.C. TEHNOTOP88 S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla in partea de sud – est a perimetrului intravilan al orasului, adiacent unui drum de exploatare care leaga strada Kossuth Lajos de centura de sud a orasului. In zona amplasamentului se gasesc incinte de locuit, alte incinte comerciale (Penny market spre nord)

Orasul are toate caracteristicile unui centru urban de importanta zonala. De dezvoltarea economica a acestui oras depinde cresterea economica a comunelor si satelor apropiate, orasul ofera acestora locuri de munca, bunuri si servicii publice, educationale, culturale.

Zona are potential de dezvoltare in domeniul industrial si al serviciilor, in domeniul sportului si agrementului de scurt si a altor oportunitati. Exista in zona interes din ce in ce mai accentuat pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone de productie, depozitare, prestare de servicii diverse, sport, agrement, zone de locuinte si altele.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea nord-estica in cadrul judetului. Orasul este deopotrieva cautat si vizitat de locuitorii asezarilor invecinate, din considerente de ordin economic, turistic sau de relaxare de scurt sejur.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, orasul Baraolt se inscrie in culuarul nord-vestic al judetului, ca polul cel mai important de dezvoltare, care poate deschide noi perspective dezvoltarii locale si a economiei generale a zonei.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiata este situata in intravilanul orasului in partea de sud-est a perimetrului.

Suprafata totala de teren studiata este de 1.510 mp, teren aflat in proprietatea privata a unei persoane fizice. Terenul figureaza in Cartea Funciara nr. 28238.

Caracteristicile zonei :

Clima este temperat-continentala, asemenea intregii zone. Orasul Baraolt se incadreaza in zona climatica pentru perioada de iarna cu temperaturio de calcul de -21 grade Celsius, presiunea dinamica a vantului 0,6 kPa, incarcari date din zapada 1,5 kN / mp.

Adancimea de inghet in terenul natural este de 1,00 m.

Adancimea de fundare minima, rezultata din studii in zonele apropiate este de – 1,3 m de la cota terenului natural. (informativ). Valorile concrete pe amplasament vor fi evidentiata de studiul geotehnic.

Amplasamentul se incadreaza din punct de vedere seismic in gradul $I = 7$ (MSK) de intensitate seismica cu o valoare a acceleratiei seismice de 0,2 g si o perioada de colt de 0,7 s. Categoria geotehnica pentru studiul geotehnic va fi 2 cu risc geotehnic moderat.

Se va realiza un studiu geotehnic pe amplasament, prin grija initiatorilor, care va evidentia caracteristicile solului si subsolului, caracteristicile panzei freatice.

Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Accesul in zona studiata este posibil de pe strada Kossuth Lajos prin intermediul unui drum de exploatare propus pentru a fi modernizat. In momentul de fata drumurile sunt practicabile in conditii bune.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Circulatia pe strada Kossuth Lajos, si pe drumul de exploare existent (nemodernizat) de pe care se poate accede la terenul studiat si care deserveste terenurile agricole din zona, se desfasoara fluent, nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni, traficul este cursiv.

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 1.510 mp. In prezent suprafata destinata amenajarii este acoperita de vegetatie spontana.

In zonele apropiate ale intravilanului se afla constructii de locuinte cu anexe, constructii comerciale, constructii de servicii, institutii publice, constructii mai vechi si putine mai noi, cu functiuni diverse.

Relationari intre functiuni .

In zonele apropiate nu exista functiuni incompatibile cu propunerile PUZ. Zona nu face parte din zone protejate pentru valori culturale, arheologice, naturale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

In zonele apropiate gradul de ocupare cu fond construit este in jur de 30 %..

Aspecte calitative ale fondului construit :

Pe terenul imediat apropiat spre nord functioneaza incinta comerciala Penny Market, incinta este nou amenajata. In zonele mai indepartate sunt constructii si amenajari datand din perioade anterioare.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

In apropierea amplasamentului, pe strada Kossuth Lajos se gasesc retele de infrastructura de apa si canalizare, retele de telecomunicatii, retea de distributie gaze naturale, de asemenea retea de distributie a energiei electrice.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenul care compune amplasamentul studiat este ocupat de vegetatie spontana. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :

Terenul este in siguranta, la vizualizarea exterioara pe teren, fata de pericolele de inundare si de alunecari de teren, cu mentiunea ca studiul geotehnic va evidentia posibilele pericole in acest sens..

Riscul seismic nu este mai mare decat media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	Ha	%
suprafata totala reglementata	0,16	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale	0,00	0,00
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
Suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	0,16	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

Principalele disfunctionalitati :

Este necesara modernizarea drumului carosabil de acces la incinta comerciala.

Se va asigura acces carosabil corespunzator pentru utilitare in conditiile impuse de reglementarile in vigoare (politie, salvari, pompieri, autoutilitarele gospodaresti, altele).

Apele uzate menajere vor trebui pompate pentru a ajunge in reseaua de canalizare existent ape strada Kossuth Lajos.

Nu exista hidranti exteriori, Penny Market isi va dota incinta cu hidrant, astfel incinta care face obiectul prezentului proiect va trebui sa se asigure cu un hidrant propriu dedicat pe amplasamentul vizat.

Echipare edilitara :

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)

Pe strada Kossuth Lajos se afla toate retelele de utilitati necesare la care se poate realiza racordul obiectivelor propuse. Racordul se va realiza pe baza de proiecte de specialitate.

Principalele disfunctionalitati :

Nu am constatat disfunctionalitati importante, in afara necesitatii modernizarii accesului carosabil si necesitatii pomparii apelor uzate menajere catre reseaua de canalizare existenta.

Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in intravilan, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel,

conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, de vecinatati, urmarindu-se o rezolvare coerenta a propunerilor de amenajare, in accord cu spatiile urbane existente in zona.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Nu s-au identificat hazarde naturale. Terenul este mediu expus vanturilor care bat dinspre nord-vest spre sud-est. Suprafata terenului fiind redusa, nu se pot realiza ample plantatii de protectie si paravane vegetale inalte, arbori cu radacini ramificate pentru fixarea solului si asigurarea efectului de paravan in calea curenților de aer si a viscolelor de zapada. Riscul seismic exista dar nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului. Terenul nu este supus riscului la inundatii. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri de contaminare. Terenul studiat nu face parte dintr-o Arie Natura 2000.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei implementari si a unei exploatari antropice corecte.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Terenul studiat nu se afla in Arie Natura 2000 protejata, nici in zona de protectie a vreunui monument istoric sau de arhitectura, sit arheologic.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare. Despre potentialul general al zonei Baraolt s-a vorbit in capitolele precedente. Pe amplasament in sine, nu exista dotari turistice.

Optiuni ale populatiei:

Optiunile populatiei, la fel ca in toate zonele si localitatile judetului sunt cele care sustin dezvoltarea localitatii, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Reglementarea propusa prin prezentul proiect va genera locuri de munca noi si este de natura sa fixeze forta de munca locala.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va aplica prevederea legala privind consultarea populatiei, conform Ordin 2701 / 2010.

Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a initiatorilor si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este documentatia topografica in sistem STEREO 70 a amplasamentului.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al orasului Baraolt, prevede pentru acest amplasament, zona de locuinte si functiuni complementare cu restrictie temporara de construire pana elaborarea si aprobarea PUZ / PUD. Proiectul de fata propune modificarea functiunii in servicii (comert) si scoaterea de sub restrictie de construire a terenului.

Valorificarea cadrului natural:

Orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens investitorii

vor întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de construcții utilizate, prin modul de exploatare a construcțiilor și amenajărilor exterioare.

Modernizarea circulației:

Accesul la zona reglementată se va face dintr-un drum modernizat pe traseul drumului de exploatare agricolă existent pe latura de est a lotului. Drumul este domeniu public în administrarea autorității administrației publice locale. Astfel va fi asigurată posibilitatea de acces pentru autovehicule și pietoni, pentru autoutilitare, salvări, poliție, pompieri, altele.

Intersecția acestui drum nou modernizat cu strada Kossuth Lajos va fi configurată și semnalizată în mod corespunzător asigurând fluiditatea circulației auto.

Pe traseul adiacent terenului studiat, drumul va fi bordat de trotuar pietonal public.

În interiorul ansamblului se vor asigura spații de parcare pentru autovehicule, cu acces direct din drumul public modernizat propus, în număr de minim 9 parcaje publice. Se va asigura aprovizionarea cu marfă pe latura sud a terenului.

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus amenajări specifice unei zone comerciale, cu accese, spații de parcare, clădiri, zone verzi, împrejmuiri.

Spațiile libere vor fi amenajate ca spații verzi. Încinta va fi amenajată astfel încât să ofere cadrul necesar unei funcționări optime pentru funcțiunea de bază.

Se vor respecta, la realizarea proiectelor în etapele următoarele normativele :

Pentru seism COD DE PROIECTARE SEISMICĂ P 100 – 1 / 2013, CR – 1 – 1 – 4 – 2012 $q_b = 0,6 \text{ kPa}$ pentru vânt și CR – 1 – 1 – 3 – 2012, $s_k = 2,0 \text{ kN / mp}$ pentru zăpadă.

În baza amenajărilor propuse se stabilesc următorii indici de ocupare și utilizare a terenului:

Bilant teritorial – situatia propusa (variant de mobilare exemplificativa)

Specificatie	Ha	%
suprafata totala studiata	0,16	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,05	31,25
suprafata ocupata de circulatii carosabile, parcaje publice	0,06	37,50
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,01	6,25
suprafata ocupata de spatii verzi publice	0,04	25,00
<i>Suprafata ocupata de edificabil</i>	<i>0,08</i>	<i>50,00</i>
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,16	100,00

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 35,00 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,35

Parcaje :

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, cu respectarea prevederilor Gegulamentului General de Urbanism :

Pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, ca minim, după cum urmează:

- *un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurata a construcției pentru unități de 400-600 mp;*

Se vor asigura in consecinta minim 6 parcaje pentru clienti si 3 parcaje pentru personal.

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua centralizata existenta in zona, pe strada Kossuth Lajos. Se va asigura pe amplasament 1 hidrant pentru stins incendiul exterior, ca masura compensatorie pentru faptul ca distanta de siguranta fata de constructii existente in vecinatate nu poate fi respectata.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor conduce catre reseaua centralizata de canalizare existenta in zona, pe strada Kossuth Lajos, prin pompare, avand in vedere diferenta de nivel.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce spre spatiile verzi din partea de sud a amplasamentului.

Constructiile care se vor realiza nu vor avea subsol.

Alimentare cu gaze naturale

Se va realiza racordul la reseaua de distributie a gazelor naturale in cel mai apropiat punct de racord posibil, conform studiului de specialitate. Reteaua de distributie se afla pe strada Kossuth Lajos.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize se va realiza racord la reseaua existenta. Se va asigura iluminatul public nocturn al incintei, cu stalpi solari sau electrici.

Telecomunicatii :

Este posibil racordul la reseaua de telefonie fixa cu acordul detinatorilor de retele si operatorilor existenti in zona amplasamentului. Retelele de telefonie mobila au semnal in zona.

Gospodarie comunala :

In incinta se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor de toate tipurile. Toate acestea se vor colecta containerizat, si se vor depune la depozite agrementate conform legii, prin grija proprietarilor. Materialele re folosibile, PET-uri, hartie, textile, metal, sticla, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare.

Protectia mediului :

Aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impiezeze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, precum si la corecta exploatare a constructiilor si amenajarilor exterioare. Prin grija beneficiarilor se va asigura o buna gospodarie si folosire a incintei.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul zonei se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol de protectie, rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor ramane in parte acoperite cu plante perene. Se vor planta arbusti cu vegetatie bogata la limita amplasamentului spre est, cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, a viscolelor, cu rol de fixare a solului si rol decorativ. Spatiile verzi amenajate vor constitui o bariera de protectie vizuala si fonica.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate :

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Dupa terminarea lucrarilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrari de constructii si amenajari. Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament nu exista in momentul de fata asemenea functiuni.

Obiective propuse :

Terenul se afla in proprietate privata a unei persoane fizice.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

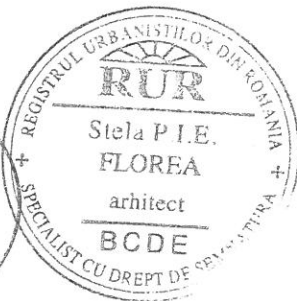
Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 23 / 2022., emis de Primaria orasului Baraolt.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al orasului Baraolt, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarii vor face demersurile necesare in continuare, conform legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii PUZ si a RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.

- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al adinistratiei publice locale.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

4. Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul)

Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.

- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi platforme impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp, fara rosturi, pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol. Suprafetele de rulare carosabile vor avea pante longitudinale si transversale optime pentru scurgerea apelor de suprafata, respectiv 2,5 - 4,0 % .

- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti, se va asigura cresterea vegetatiei perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare din incinta, accesul nestingherit al utilitatelor, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile Codului Civil.

Se vor respecta retragerile edificabilului fata de limitele terenului, conform prevederilor PUZ.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- Accesul auto al autovehiculelor, autoutilitarelor, salvarilor si utilitarelor de gospodarie comunală si de stins incendiul la toate constructiile si amenajarile, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor de aprovizionare in incinta
- Accesul pietonal la obiectivele propuse
- Accesul auto si pietonal al persoanelor cu dizabilitati locomotorii la constructii si amenajari deschise accesului public. Se va aloca 1 parcaj, marcat in acest sens, persoanelor cu dizabilitati motorii.

Reguli cu privire la echiparea edilitara :

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri :

Spatiile verzi sunt amplasate pe teritoriul studiat sub forma de amenajari de vegetatie spontana si plantatii de flori, arbusti, rolul acestora este si functional si estetic. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere. Se vor putea realiza numai imprejmuiuri transparente din materiale industriale de tip urban, nu mai inalte de 2.00 m . Se pot realiza obiecte publicitare luminoase, vitrine cu reclame, obiecte publicitare tip totem, panorui publicitare pe fatade, toate cu inaltimea maxima de 9,00 m.

III. Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura unitate functionala.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatea functionala cuprinde urmatoarele functiuni importante :

IS - servicii

SP – plantatii de protectie, spatii verzi

Cr – cai de comunicatie rutiera

TE – echipare edilitara

V. Zone si subzone functionale :

Suprafata : 1.510 mp

subzone functionale : IS, TE, Cr, SP

Incinta va fi astfel configurata incat sa existe zonificare functionala corecta : zona de acces pentru public, zona de vanzare pentru public, zona de receptie a marfurilor, zone de echipare tehnica, zona gospodareasca.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 35,00 %	CUT maxim 0,35

- Functiunea dominanta : servicii comerciale
- Functiuni permise fara conditii : nici o alta functiune decat cea dominanta
- Functiuni permise cu conditii : totem publicitar fara avizul administratorului drumului judetean daca este situat la distanta > 20 m fata de axul drumului public.
- Totemul publicitar va avea inaltimea maxima de 9,00 m.
- Functiuni interzise : orice alta functiune decat cea dominanta, cele permise fara conditii, cele permise cu conditii, orice functiuni generatoare de zgomot, vibratii si trepidatii, noxe, deseuri periculoase, obiective provizorii.
- Constructiile si amenajarile ce se vor realiza vor respecta prevederile Codului Civil

- Regim de inaltime maxim propus este parter. H maxim la cornisa = 6,50 m fata de cota 0 a constructiei. H maxim la coama = 9,00 m de la cota 0 a constructiei.
- Cladirile vor avea design exterior de tip urban, materialele folosite vor fi cu precadere cele locale, dar si materiale contemporane sau cu aspect contemporan.
- Suprafata spatii verzi amenajate: minim 25 % din suprafata terenului
- Imprejmuiri de tip industrial urban , transparente.
- Retrageri ale edificabilului fata de limitele proprietatii :

Nord : 1,00 m

Sud : variabil, minim 6,80 m

Est : variabil, minim 8,00 m

Vest : 1,00 m

H maxim imprejmuire = 2,00 m.

- IN ETAPELE URMATOARE DE PROIECTARE, LA AMPLASAREA SI CONFIGURAREA CONSTRUCTIILOR, SE VOR RESPECTA PREVEDERILE NORMATIVULUI P 118 / 99, NORMATIVELOR REFERITOARE LA RISCUL DE INCENDIU, CATEGORIA DE PERICOL DE INCENDIU, PRESCRIPTIILE TEHNICE REFERITOARE LA INTERVENTIA PENTRU SITUATII DE URGENTA.
- PERETELE CU ROL DE SEPARARE A COMPARTIMENTELOR DE INCENDIU PROPUSE PE LATURA DE VEST A CONSTRUCTIEI VIITOARE SE VA INTOARCE PE LATURA DE SUD CU MINIM 6 M IN PLAN ORIZONTAL SI VA DEPASI COTA ACOPERISULUI CU 0,60 M. PERETELE NU VA AVEA NICI UN FEL DE GOLURI SI VA FI REZISTENT LA FOC 180 DE MINUTE.

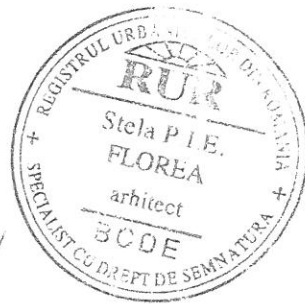
In etapele urmatoare de proiectare vor fi luate in considerare urmatoarele :

Avand in vedere riscul la incendiu diferit al constructiei comerciale fata de constructiile apropiate, precum si imposibilitatea asigurarii distantei de siguranta, PUZ propune montarea unui hidrant de stins incendiul exterior pe amplasament, **ca masura compensatorie**. Gradul de rezistenta la foc al cladirii comerciale preconizate in ilustrare este III, al constructiilor apropiate este III, riscul de incendiu al constructiei comerciale este MARE, riscul de incendiu al constructiilor apropiate este MIC.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, la limita est a proprietatii si drumului de acces, cu rol de protectie fata de vant, inzapezire, absorbante pentru praf, pulberi si emanatii de esapare.

Sef proiect, arh. Florea Stela



ANEXA NR 2
LA HCL 29/223



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
Pentru documentatia
PUZ – „Construirea clădire comercială parter, racorduri bransament la
utilități (extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejmuire, amenajări
exterioare, amplasare totem și semnalistică”

Document elaborat in conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborare sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism".

- Persoana responsabila din partea primariei : **LÁSZLÓ SÁNDOR** – Arhitect Sef.
- Grupul de lucru permanent din partea primariei : **Raduly Bela** – referent de specialitate biroul agricol, **Giurcea Maria Gabriela** – consilier de mediu din cadrul Compartimentului de protectia mediului .
- Beneficiar: **Building Studio SRL** – Cluj Napoca, str. Lunii, nr. 24, ap. 28, jud. Cluj,
- Proiectantul general: **BIA Florea Stela** – Mun. Sf Gheorghe, str. Privighetorii, nr. 26 – Florea Stela

Procesul de informare si consultare a publicului s-a desfasurat in conformitate cu calendarul procesului stabilit in Documentul de planificare din 05.07.2022

A . Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. **Datele și locurile tuturor întâlnirilor în care cetățenii au fost invitați să dezbătă propunerea solicitantului;**
 - Anunt privind informarea si consultarea publicului nr. 4256 in etapa anuntarii intentiei de elaborare a planului urbanistic zonal , afisat la avizierul Primariei Baraolt in perioada de 05.07.2022 – 20.07.2022, la sediul beneficiarului/ investitorului privat in perioada 05.07.2022 – 20.07.2022 si pe panouri rezistente la intemperii amplasate in locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate .
 - Anunt public privind informarea publicului pentru depunerea documentatiei pentru aprobare acestuia de Consiliul Local al Orasului Baraolt.

- In data de 09.08.2022 ora 11 a fost organizata o dezbateri publica incheiata cu procesul verbal nr. Ad 4256.

2. Conținutul, datele de transmitere p, în poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

- Anunt privind informarea si consultarea publicului in etapa anuntarii intentiei de elaborare a planului urbanistic zonal in care publicul este invitat sa transmita observatii si sugestii avand ca si continut:

« SC BUILDING STUDIO SRL ANUNȚĂ INTENȚIA DE DEPUNERE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE „Construirea clădire comercială parter, racorduri bransament la utilități (ex.înderea rețelilor dacă este cazul), împrejmuire, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică”

Inițiator: SC BUILDING STUDIO SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal.

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea publicului:

- Persoana responsabilă din partea primăriei : Laszlo Sandor – Arhitect Sef.
- Grupul de lucru permanent din partea primăriei : Raduly Bela – ref. de specialitate biroul agricol, Gurgea Maria Gabriela – consilier de mediu din cadrul Compartimentului de protecția mediului.

ADRESA : STR. Libertatii, NR.2 , Oras BARAOLT, TEL /FAX : 0267-377.919, E-MAIL : urbanismpb@gmail.com, urbanism@primar.abaraolt.ro PAGINA WEB : primariabaraolt.ro
Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare. Modul de depunere a sugestiilor in perioada indicata mai sus :

- scrisori depuse la registratura autoritatii locale
- comentarii pe pagina de internet a autoritatii publice sau pe adresa de e - mail.
- scrisori prin posta pe adresa autoritatii (cu data de trimitere in perioada indicata) .

Răspunsul la observațiile transmise va fi pus la dispoziția publicului prin afișare la spațiul amenajat de la sediul primăriei Baraolt și pe pagina de internet a primăriei în perioada: 05.07.2022 – 08.08.2022 »

Se organizează dezbateri publică, ca metodă de consultare, în data de 09.08.2022, la sediul Primăriei Orasului Baraolt – sala de ședințe .

Modul de depunere a sugestiilor in perioada indicata mai sus :

- scrisori depuse la registratura autoritatii locale
- comentarii pe pagina de internet a autoritatii publice sau pe adresa de e - mail.
- scrisori prin posta pe adresa autoritatii (cu data de trimitere in perioada indicata)

Răspunsurile la observațiile și sugestiile transmise precum și rezultatele informării și consultării se vor posta pe site-ul primăriei și afișa la sediul acesteia pana pe data de 05.08.2022

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea publicului sunt:

- Laszlo Sandor – Arhitect Sef.
- Raduly Bela – ref. de specialitate biroul Agricol,
- Giurgea Maria Gabriela – consilier de mediu din cadrul Compartimentului de protecția mediului.

ADRESA : STR. Libertatii, NR.2 , Oras Baraolt, TEL /FAX : 0267-377.919 , E-MAIL : urbanismpb@gmail.com , urbanism@primariabaraolt.ro , PAGINA WEB : primariabaraolt.ro

- **Au fost trimisă instiințare/notificare vecinului din partea de Sus și Vest a zonei studiate – Vincze Noemi domiciliat in orasul Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr. 240 in cea de a doua etapa a procesului cu adresele nr. ad. 4256 din 05.07.2022. – (persoana care a concesionat si terenul spre amplasarea construcției)**

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

- a primit notificari o singura persoana intrucat investitia are urmatoarele vecinatati :
- la Nord – Drum
- la Sud – teren privat – Vincze Noemi
- la Vest – teren privat Vincze Noemi
- la Est – Drum

- Avand in vedere ca vecinatatile parcelei studiate sunt Drum la Nord, drum la Est, primarul Orasului Baraolt in calitate de administrator isi da acordul pentru realizarea acestei investitii . Vecinii din partea de Est și Sud a zonei studiate – dm - a Vincze Noemi este și persoana deținătoare a terenului pe care se va realiza investiția. in cele doua etape a procesului, i-au fost trimise instiințari/notificari.

4. Numărul persoanelor care au participat la dezbateră publică ;

- nu a participat nici o persoana la acest proces ;

B. Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. Modul în care solicitantul a rezolvat, sau intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public

- nu au fost inregistrate observatii si rezerve nici la prima etapa nici la a doua etapa ;

2. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul

3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu au fost înregistrate

*Având în vedere că s-au parcurs procedurile de informare și consultare a publicului cu privire la elaborearea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, propun emiterea Avizului prealabil de oportunitate pentru documentația PUZ – „**Construirea clădire comercială parter, racorduri branșament la utilități (extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejmuire, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică**”*

Responsabil coordonator din partea primăriei : Arhitect Șef Laszlo Sandor

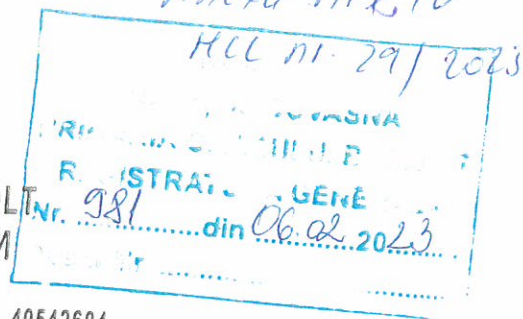
Raduly Bela – ref. de specialitate biroul Agricol,



Giurgea Maria Gabriela – consilier de mediu din cadrul Compartimentului de protecția mediului.



Către,

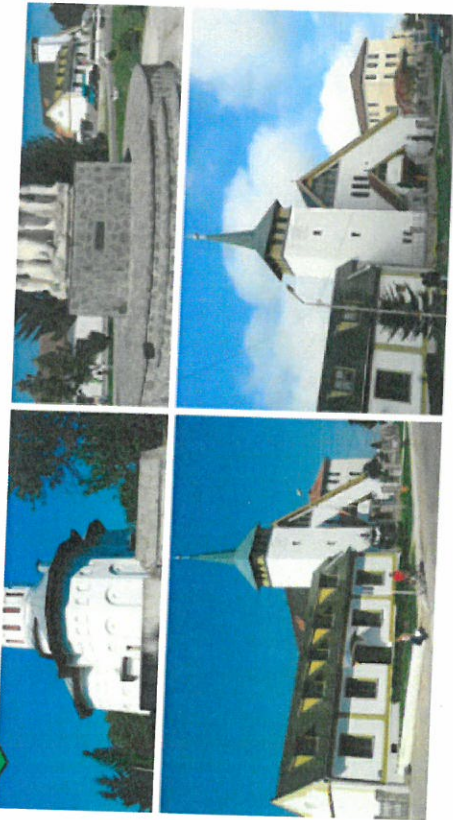


Subsemnatul (a) TORINO CONSTRUCT S.R.L CNP/CUI 40542604
domiciliat (ă) în județul MARAMURES localitatea BAIA MARE
str. B-DUL BUCURESTI nr. 2 bl. sc. ap. 21
cod poștal 430013 telefon fix mobil 0728 299 838

rog prin prezenta să promovați pentru aprobare în Consiliul Local, documentația de urbanism:

ELABORARE PUZ SI DTAC CONSTRUIRE CLADIRE COMERCIALA PARTER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI (EXTINDEREA RETELOR DACA ESTE CAZUL), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALISTICA

Amplasament: jud. Covasna, oras Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr. 239A, CF. nr. 28238



városközponttól tefelé a feiső-Kossuth utcában és mellékutcaiban egy meghibásodás miatt. A vizsgálatas helyreállítása után a csapon elszineződés jelentkezheth, ezért javasoljuk az első pár liter vizet pl. a WC lehúzásával fogadni. Köszönjük a lakosság megértését!

🇷🇴 Azi, 6 februarie înainte de masă sistează furnizarea apei potabile în partea din amonte al oraşului pe strada Kossuth si pe străzile adiacente datorită unui defect. După restabilirea furnizării apei, aceasta poate prezenta o anumită turbiditate și coloratură, astfel recomandăm eliminarea primilor litri de apă de ex. prin WC. Vă mulțumim pentru înțelegere!

👍 7 🗨️ 1 ➔ Megosztás

Se aduce la cunostintă locuitorilor oraşului Baraolt că în cadrul şedinţei a Consiliului Local din luna martie se intenţionează a se aproba Planul de Urbanism Zonal pentru investitia „Construire clădire comerciala parter, racorduri si bransamente la utilităţi (extinderea reţelelor dacă este cazul) imprejmuire, amenajări exterioare, amplasare totem și semnaltică”.

Documentația poate fi studiată la Compartimentul de urbanism, amenajarea teritoriului, disciplina în construcții și protecția mediului în camera 10 de luni până vineri între orele 9⁰⁰ - 13⁰⁰, sau pe situl Oraşului Baraolt - www.primariabaraolt.ro.

Sugestiile sau întrebările referitoare la documentația întocmită pot fi transmise la adresele de email urbanism@primariabaraolt.ro, primaria@primariabaraolt.ro, sau la sediul Primăriei Oraşului Baraolt, din Oraşul Baraolt, str. Libertăţii, nr. 2.

Fájlméret

	Méret
PUZ Construire clădire comerciala	21.44 MB
Anunt pepco	194.12 KB





városközponttól felfelé a felső-Kossuth utcában és mellékutcáiban egy meghibásodás miatt. A vizszolgáltatás helyreállítása után a csapon elszíneződés jelentkezhet, ezért javasoljuk az első pár liter vizet pl. a WC lehűzésével fogadni. Köszönjük a lakosság megértését!

🇷🇴 Azi, luni, 6 februarie înainte de masă sistează furnizarea apei potabile în partea din amonte al oraşului pe strada Kossuth și pe străzile adiacente datorită unui defect. După restabilirea furnizării apei, această poate prezenta o anumită turbiditate și coloratură, astfel recomandăm eliminarea primilor litri de apă de ex. prin WC. Vă mulțumim pentru înțelegere!

👍 7 🗨️ 1 ➔ Megosztás

Se aduce la cunoștință locuitorilor orașului Baraolt că în cadrul ședinței a Consiliului Local din luna martie se intenționează a se aproba Planul de Urbanism Zonal pentru investiția „Construire clădire comerciala parter, racorduri și bransamente la utilități (extinderea rețelelor dacă este cazul) împrejmuire, amenajări exterioare, amplasare totem și semnaltică”.

Documentația poate fi studiată la Compartimentul de urbanism, amenajarea teritoriului, disciplina în construcții și protecția mediului în camera 10 de luni până vineri între orele 9⁰⁰ - 13⁰⁰, sau pe situl Orașului Baraolt - www.primariabaraolt.ro.

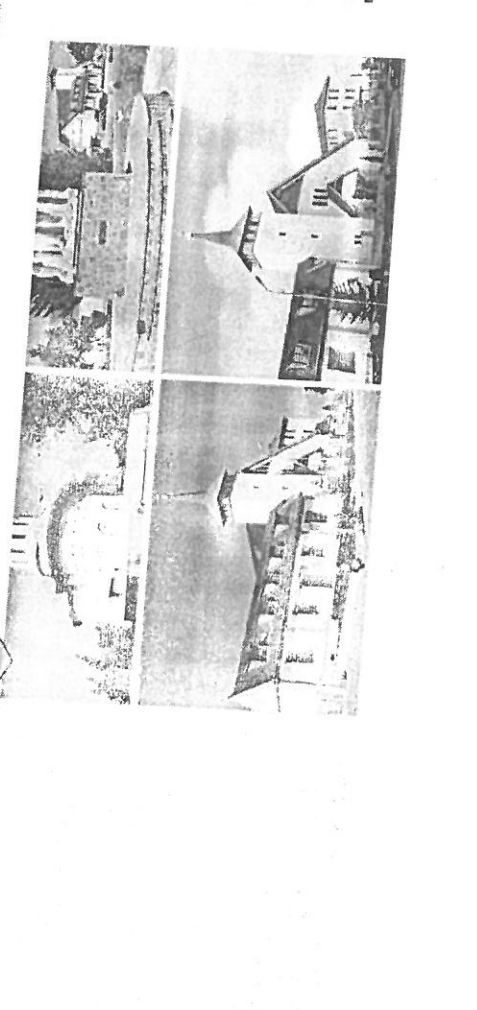
Sugestiile sau întrebările referitoare la documentația întocmită pot fi transmise la adresele de email urbanism@primariabaraolt.ro, primaria@primariabaraolt.ro, sal la sediul Primăriei Orașului Baraolt, din Orașul Baraolt, str. Libertății, nr. 2.

Făjlméret

Făjlméret	Méret
📄 PUZ Construire clădire comerciala	21.44 MB
📄 Anunt pepco	194.12 KB



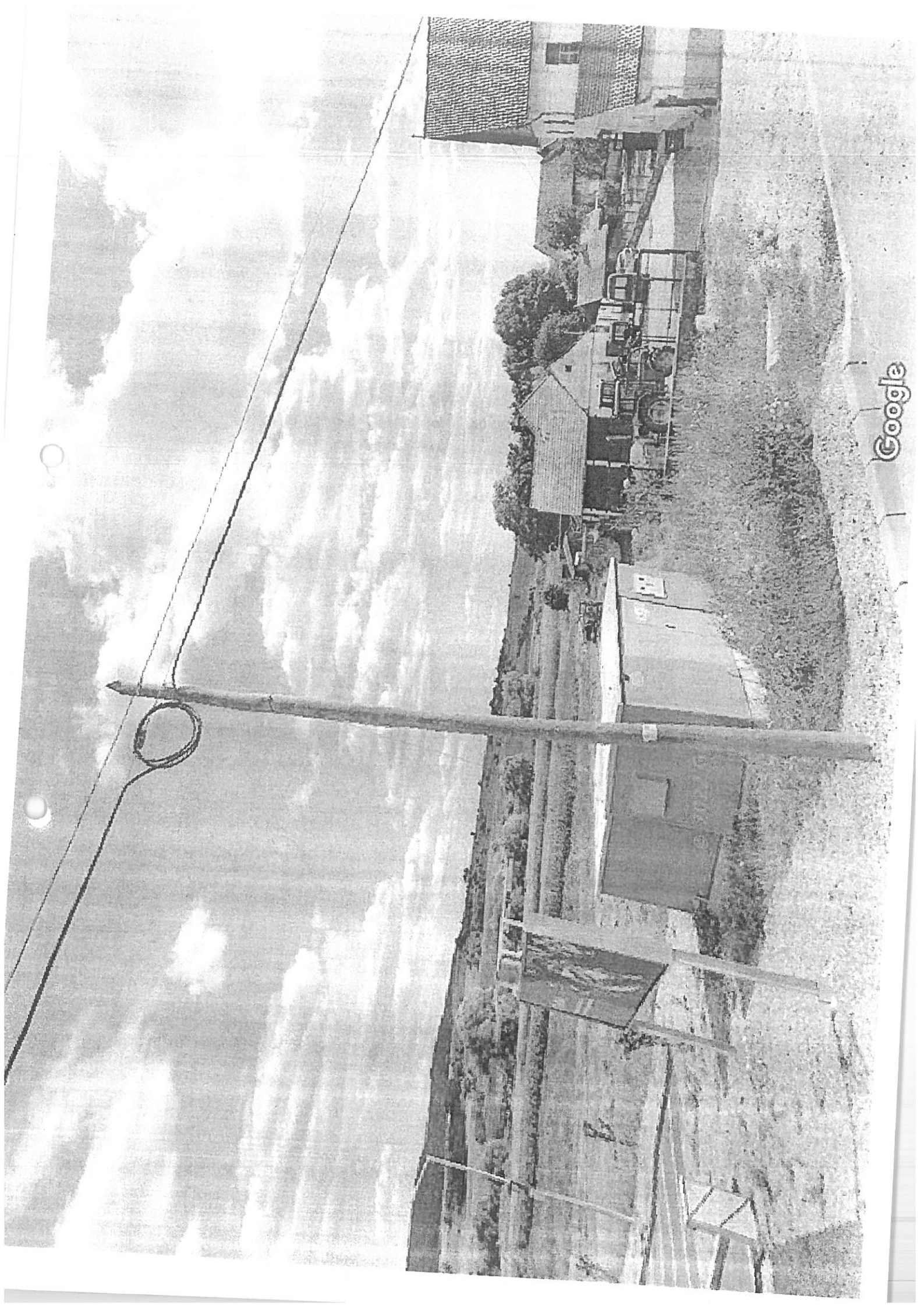
városközponttól félfele a felső-Kossuth utcában és mellékutcáiban egy meghibásodás miatt. A vizsgálatát helyreállítás után a csapon elszinezés jelenik meg, ezért javasoljuk az első pár liter vízét pl. a WC lezuhásával fogadni. Köszönjük a lakosság megértését!
 Azí, luni, 6 februarie înainte de masa sistează furnizarea apei potabile în partea din amonte al oraşului pe strada Kossuth și pe străzile adiacente datorită unui defect. După restabilirea furnizării apei, această poate prezenta o anumită turbiditate și coloratură, astfel recomandăm eliminarea primilor litri de apă de ex. prin WC. Va multumim pentru înțelegere!



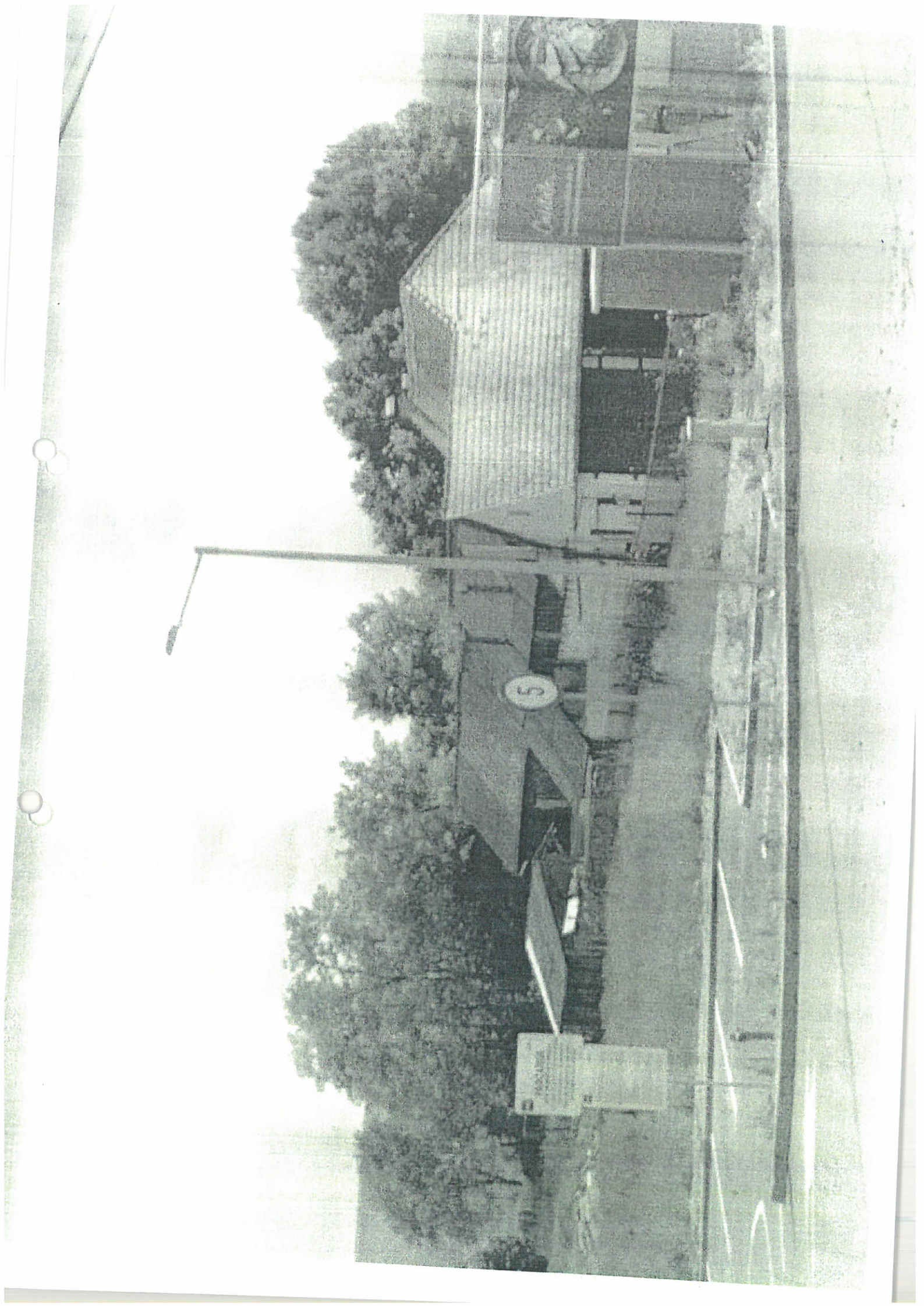
Fájlméret	Méret
PUZ Construire cladire comerciala	21.44 MB
Anunt papco	194.12 KB

Se aduce la cunoștință locuitorilor orașului Baraolt că în cadrul sedinței a Consiliului Local din luna martie se intenționează a se aproba planul de Urbanism Zonal pentru investiția „Construire clădire comercială parter, fațadului și brăncamente la utilitate” (extinderea rețelelor încă este cazul impregnare, amenajări exterioare, amplasare totem și semnaltică). Documentație poate fi studiată la Comitetul de Urbanism, amenajarea teritoriului, disciplina în construcții și protecția mediului în camera 10 de luni până vineri între orele 9:00 - 12:00, sau pe site-ul Orașului Baraolt - www.primariabaraoit.ro





Google



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT
Compartimentul de Urbanism, Amenajarea Teritoriului
și disciplina în construcții

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE
Nr. 2 din 09.08.2022

pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal – "Construire clădire comercială P", Jud. Covasna, orașul Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr.239A
în conformitate cu art. 32, lit b, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Solicitant: Building Studio SRL, Mun. Cluj Napoca, str. Lunii, nr.24, ap. 28, tel. 0728299838
Nr. cerere: 4256 din 05.07.2022
Obiectiv/Adresă: Stabilirea regulilor de ocupare unde se va amplasa clădirea pentru comerț amenajarea exterioară, împrejurire, amplasare totem și semnalistică, pentru o clădire comercială cu regimul de înălțime P, propus a fi amplasat în Orașul Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr. 239A..

Terenul studiat este cuprins în intravilanul localității Baraolt.
Planul Urbanistic Zonal se întocmește în scopul obținerii autorizației de construire cu reglementări funcțiunii respectiv a permisiunilor.

Documentația cuprinde următoarele:

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:
- teritoriul este cuprins în intravilanul Baraolt, zona de locuințe și dotări aferente, POT max 30%, CUT max 0,70, fiind înscris în CF 28238, având suprafața totală de 1510 mp. Pe terenul identificat mai sus nu există construcții.
- Se propune realizarea unei **Clădire pentru comerț** iar indicatorii tehnico economici propuși în PUZ fiind următorii:

Procentul de ocupare al terenului POT:

- propus maxim 35 %

Coefficientul de utilizare a terenului CUT:

- propus maxim 0.35

Regimul de înălțime Parter,

Se vor amenaja minim 9 locuri de parcare

Alimentarea cu apă rece se va face din rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului, canalizarea menajeră va fi legată la canalizarea orașului, pluvială la rețeaua de canalizare pluvială a orașului, alimentarea cu energie electrică de pe rețeaua electrică existentă.

În urma analizării solicitării, Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea teritoriului emite:

AVIZ FAVORABIL

PRIMAR
BENEDEK HUSZÁR JÁNOS

Arhitect Sef
László Sándor

PROCES - VERBAL

Incheiat azi 09.08.2022

cu ocazia expirării termenului în vederea consultării și informării publicului cu privire la emiterea Avizului Prealabil de Oportunitate

Plan Urbanistic Zonal – „*Construirea clădire comercială parter, racorduri branșament la utilități (extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejurimi, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică*”, amplasat în Jud. Covasna, orașul Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr. 239A.

Primăria Orașului Baraolt a făcut publică în data 05.07.2022, la avizierul Primăriei Orașului Baraolt, intenția consultării populației pentru Plan Urbanistic Zonal – „*Construirea clădire comercială parter, racorduri branșament la utilități (extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejurimi, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică*”, amplasat în Jud. Covasna, orașul Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr. 239A.

Beneficiarul PUZ-ului este investitorul privat **Building Studio SRL**, cu drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 1510 mp, situat pe teritoriul administrativ al Orașului Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr. 239A.

Date tehnice :

- Plan Urbanistic Zonal – „*Construirea clădire comercială parter, racorduri branșament la utilități (extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejurimi, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică*”, amplasat în Jud. Covasna, orașul Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr. 239A., împreună cu Regulamentul lui aferent stabilește – pe baza analizei multicriteriale a situației existente – obiectivele, acțiunile și măsurile necesare pentru soluționarea problemelor funcționale, tehnice și estetice pentru realizarea investiției propuse de beneficiar.
- Procentul de ocupare al terenului propus de construcții 35% iar pentru coeficientul de ocupare de 0,35
- Regimul maxim de înălțime este parter cu $H_{max} = 9$ m.
- Alimentarea cu apă se va asigura din rețeaua locală existentă.
- Canalizarea menajeră – apele uzate se vor deversa în rețeaua locală existentă.
- Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordarea la linia aeriană existentă.
- Reglementări ale edificabilului față de limitele proprietății: Nord 1 m, sud, variabil, minim 6,8 m, Est variabil minim 8 m, Vest 1 m.
- Retragera edificabilului față de axul drumului de acces modernizat – Kossuth Lajos 5 m
- H maxim împrejurimi 2 m
- **Accesul în incintă se va realiza din str. Kossuth Lajos.**

Beneficiar :

- **Building Studio SRL** – investitor privat ;

Proiectant :

- *Proiectantul general: BIA Florea Stela – Mun. Sf Gheorghe, str. Privighetorii, nr. 26 – Florea Stela – Arhitect*

Documentatia tehnica a fost pusă spre vizionare la sediul Primăriei Oraşului Baraolt.

Procesul de consultarea avut în vedere următoarele:

- necesitatea si oportunitatea investitiei ;
- reglementari urbanistice privind : siguranta constructiilor si apararea interesului public ; retragerile minime obligatorii ale constructiilor; asigurarea acceselor obligatorii; echiparea tehnico-edilitara ; forma si dimensiunile terenului pentru constructii si imprejmuiuri; conditii de amplasare , echipare si configurare a cladirilor, posibilitati maxime de ocupare a terenului.

Nu s-au facut propuneri care sa fie preluate in documentatia de urbanism.

Pentru care am incheiat prezentul proces verbal conţinând 2 file in 2(doua) exemplare originale .

Responsabil coordonator din partea primariei : Arhitect Sef Laszlo Sandor



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA BARAOLT

Compartimentul de urbanism, amenajarea teritoriului
și disciplina în construcții
Nr. ad 4256 / 05.07.2022

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile art. 6, alin (2) din Legea nr. 52 din 2003 privind transparența decizională în administrația publică, se aduce la cunoștința cetățenilor orașului Baraolt, următoarele:

În data de 05.07.2022 **S.C. Building Studio S.R.L.**, a depus la sediul Primăriei Baraolt documentația, Plan Urbanistic Zonal – **Construire clădire comercială P**, Jud. Covasna, orașul Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr. 239A

Persoanele interesate pot face propuneri și sugestii în vederea îmbunătățirii acestui proiect la sediul Primăriei orașului Baraolt, la Compartimentul de urbanism amenajarea teritoriului și disciplina în construcții, camera 10, în termen de 15 zile, de la afișarea prezentei.

Data afișării:

05 iulie 2022

ARHITECT SEF
LASZLO SANDOR



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA BARAOLT

Compartimentul de Urbanism, Amenajarea Teritoriului
și disciplina în construcții
Nr. ad 4256 / 05.07.2022

PROCES-VERBAL

Nr. 2 din 05 iulie 2022

Aztăzi, data de mai sus, am procedat la afișarea la sediul Primăriei orașului Baraolt a anunțului privind documentația, Plan Urbanistic Zonal – **Construire clădire comercială P**, Jud. Covasna, orașul Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr. 239A

ARHITECT SEF
LASZLO SANDOR

