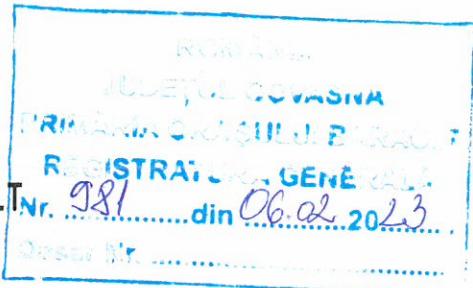


Către,

**PRIMARIA ORASULUI BARAOLT
- DIRECȚIA URBANISM**



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 RETELELOR DACA ESTE CAZUL), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALISTICA

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

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 LUCRARII : 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 gardă
- 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 publică

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE

- rolul RLU
- baza legală a elaborării
- domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- reguli cu privire la echiparea edilitara.
- reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și impregnări

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- unități și subunități funcționale

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 – CONSTUIRE 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 lucrarii :

Proiectul de fata propune reglementarea unui teren aflat in intravilanul orasului Baraolt, pe strada Kossuth 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 complementare 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 diferență 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 initiatore 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 oraș în județul Covasna, format din localitatea Baraolt (reședința administrativa), și din satele Biborțeni, Bodoș, Căpeni, Micloșoara și Racoșul de Sus. Fost oraș minier, în prezent axat pe industria prelucrării lemnului, orașul Baraolt prezintă posibilități de dezvoltare în domeniul serviciilor, al prelucrarii materiilor prime locale și al turismului rural. Orașul este străbătut de râul Baraolt.

Orașul este situat în partea de nord-vest a județului Covasna, la limita de vest cu județul Brașov, pe cursul pârâului cu același nume, în Depresiunea Baraolt, la o altitudine de 460–500 m.

Orașul Baraolt se află la 44 km distanță de reședința județului, în depresiunea intracarpatică cu același nume. Orașul este înconjurat de partea sudică a Munților Harghita, la nord, Munții Baraolt la est și de Munții Persani la vest. Stația de cale ferată a orașului este la 6 km de acesta, la stația Augustin (jud. Brașov).

Baraoltul a fost menționat pentru prima oară în anul 1224. În perioada interbelică a fost reședința plășii Baraolt, în cadrul județului Trei Scaune. Descoperirile arheologice dovedesc faptul că zona a fost locuită încă din eneolicic și epoca bronzului. Pe teritoriul acestei localități s-au găsit mai multe fragmente ceramice și un buzdugan de piatră din epoca bronzului timpuriu. Pe malul stâng al pârâului Baraolt, în locul numit "Pădurea Mare", se află o stațiune locuită în mai multe perioade istorice: în epoca bronzului (culturile Wietenberg și Noua), în perioada hallstattiană, în epoca dacică și 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 exploatarii rezervelor de cărbune existente în subsolul acestei zone. Baraoltul devine oraș 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, morărītul, 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 (fabrii 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 căutate 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 urmatoarele 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 DEZVOLTARII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla in partea de sud – est a perimetrlui 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, relate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea nord-estica in cadrul judetului. Orasul este deopotrivă 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. Aceasta 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 perimetrlui.

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 evidențiate 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 evidenția caracteristicile solului si subsolului, caracteristicile panzei freatiche.

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 ocupă 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 evidenta 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 pomitate pentru a ajunge in reteaua 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 reteaua 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 situare, de vecinatati, urmarindu-se o rezolvare coerenta a propunerilor de amenajare, in accord cu spatiile urbane existente in zona.

Evidențierea riscurilor naturale și 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 curentilor 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 și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile editilare, ce prezinta riscuri pentru zona:

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

Evidențierea 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.

Evidențierea 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 venitilor 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, confrom 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 aprobatia 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 datare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens investitorii

vor intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiilor, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si amenajarilor exterioare.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face dintr-un drum modernizat pe traseul drumului de exploatare agricola existent pe latura de est a lotului. Drumul este domeniu public in administrarea autoritatii administratiei publice locale. Astfel va fi asigurata posibilitatea de acces pentru autovehicule si pietoni, pentru autoutilitare, salvari, politie, pompieri, altele.

Intersectia acestui drum nou modernizat cu strada Kossuth Lajos va fi configurata si semnalizata in mod corespunzator asigurand fluenta circulatiei auto.

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

In interiorul ansamblului se vor asigura spatii de parcare pentru autovehicule, cu acces direct din drumul public modernizat propus, in numar de minim 9 paraje publice. Se va asigura aprovizionarea cu marfa pe latura sud a terenului.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus amenajari specifice unei zone comerciale, cu accese, spatii de parcare, cladiri, zone verzi, imprejmuiiri.

Spatiile libere vor fi amenajate ca spatii verzi. Incinta va fi amenajata astfel incat sa ofere cadrul necesar unei functionari optime pentru functiunea de baza.

Se vor respecta, la realizarea proiectelor in etapele urmatoarele normative :

Pentru seism COD DE PROIECTARE SEISMICA P 100 – 1 / 2013, CR – 1 – 1 – 4 – 2012 qb = 0,6 kPa pentru vant si CR – 1 – 1 – 3 – 2012, sk = 2,0 kN / mp pentru zapada.

In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatorii indici de ocupare si 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, paraje 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

Paraje :

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

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

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

Se vor asigura în consecință minim 6 paraje pentru clienti și 3 paraje pentru personal.

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reteaua 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 reteaua centralizata de canalizare existenta in zona, pe strada Kossuth Lajos, prin pompare, avand in vedere diferența de nivel.

Canalizare pluviala

Apele meterorice 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 reteaua 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 reteaua existenta. Se va asigura iluminatul public nocturn al incintei, cu stalpi solari sau electrici.

Telecomunicatii :

Este posibil racordul la reteaua 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 conteinerizat, si se vor depune la depozite agrementate conform legii, prin grija proprietarilor. Materialele reutilizabile, 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 impieze 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 gospodarire 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 viscozelor, 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 dezbatelii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbatelii 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 actualizările 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 din 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 Ministrul 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, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației 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 utilitarelor, 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 comunala si de stins incendiul la toate constructiile si amenajarile, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maxime.
- 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 imprejmuiiri :

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 posibil ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere. Se vor putea realiza numai imprejmuiiri 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, panouri publicitare pe fata de, 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 publicira 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 RISCU 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.

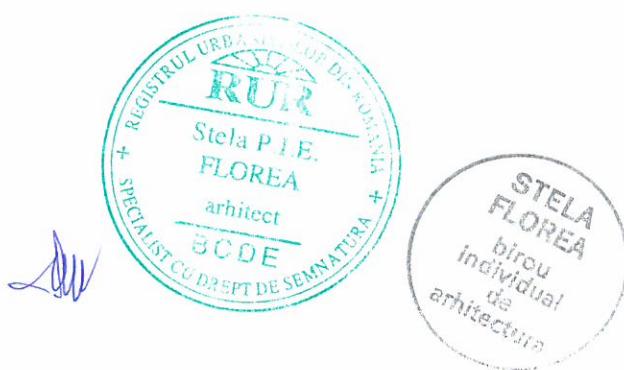
In etapele urmatoare de proiectare vor fi luate in cosiderare urmatoarele :

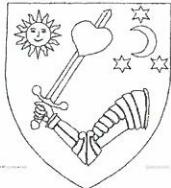
Avand in vedere riscul la incendiu diferit al constructiei comerciale fata de constructiile apropiate, precum si imposibilitatea asigurarii distantei de siguranta, PUZ propune montarea unui hidrant de stins incendiul exterior pe amplasament, **ca masura compensatorie**. Gradul de rezistenta la foc al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





AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSIILUL JUDEȚEAN
Nr. 13131 din 31.01....2023.
Arhitect-șef
Spre știință: Primăria orașului Baraolt

Ca urmare a cererii adresate de SC TORINO CONSTRUCT SRL, SC BUILDING STUDIO SRL cu domiciliul/sediul în județul MARAMUREŞ, municipiu/orașul/comuna BAIA MARE, satul -, sectorul -, cod poștal – bd. BUCUREŞTI, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. 21, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată cu nr. 13131 din 02.11.2022, completată cu adresa nr. 806 din 20.01.2023,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 25.01.2023 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 23 din 04.05.2022 eliberat de Primăria Orașului Baraolt;
- Avizul de oportunitate nr. 2 din 09.08.2022 aprobat de primarul Orașului Baraolt;
- Aviz Primăria Baraolt – Serviciul public de alimentare cu apă și canalizare nr. 93 din 13.10.2022;
- Decizia nr. 53 din 12.09.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Adresă Inspectoratul de Poliție Județean Covasna – Serviciul Rutier nr. 120404 din 23.07.2022;
- Acord prealabil Serviciul de Administrare a Drumurilor Județene Covasna nr. 16067 din 13.12.2022;
- Acord TEGA SA nr. 11676 din 06.07.2022;
- Acord ISU "Mihai Viteazul" al județului Covasna nr. 3628180 din 13.07.2022 și nr. 3607129 din 22.11.2022;
- Aviz SDEE Transilvania Sud – Sucursala Covasna nr. 7060220705241 din 18.07.2022;
- Aviz ORANGE Romania Communications SA nr. 21-CV din 11.07.2022;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 12752/317.721.986 RG din 17.08.2022;
- Notificare ASSP nr. 5571/5051 din 25.07.2022 emis de Direcția de Sănătate Publică Covasna;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL Nr. 2 din 31.01...2023

pentru Planul urbanistic zonal: **ZONĂ COMERCIALĂ - nr. proiect 242/2022**

generat de imobilul situat în județul Covasna, orașul Baraolt, extras CF nr. 23238 Baraolt

Inițiatori: **SC TORINO CONSTRUCT SRL, SC BUILDING STUDIO SRL**

Proiectant: B.I.A. Florea Stela;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florea Stela;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în intravilanul localității Baraolt; partea fiind în zonă destinată pentru locuințe și dotări aferente; terenul are categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 1510 mp;

- vecinătăți la nord: zonă comercială; la vest drum județean (strada Kossuth Lajos); la sud – zonă locuințe; la est – teren agricol extravilan.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Încinta va fi astfel configurațat încât să existe zonificare funcțională corectă: zona de acces pentru public, zona de vânzare pentru public, zona de recepție a mărfurilor, zone de echipare tehnică, zona gospodărească.

- Funcțiunea dominantă : servicii comerciale

- Funcțiuni permise fără condiții : nici o altă funcțiune decât cea dominantă.

- Funcțiuni permise cu condiții : totem publicitar fără avizul administratorului drumului județean dacă este situat la distanță > 20 m față de axul drumului public.

- Totemul publicitar va avea înălțimea maximă de 9,00 m.

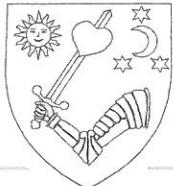
- Funcțiuni interzise: orice altă funcțiune decât cea dominantă, cele permise fără condiții, cele permise cu condiții, orice funcțiuni generatoare de zgomot, vibrații și trepidări, noxe, deșeuri periculoase, obiective provizorii.

- Construcțiile și amenajările ce se vor realiza vor respecta prevederile Codului Civil.

- Regim de înălțime maxim propus este parter. H maxim la cornișă = 6,50 m fata de cota 0 a construcției. H maxim la coamă = 9,00 m de la cota 0 a construcției.

- Clădirile vor avea design exterior de tip urban, materialele folosite vor fi cu precădere cele locale, dar și materiale contemporane sau cu aspect contemporan.

- Suprafața spațiilor verzi amenajate: minim 25 % din suprafața terenului. Se vor realiza spații verzi plantate, cu rol decorativ, la limita este proprietății și drumului de acces, cu rol de protecție față de vânt, înzăpezire, absorbante pentru praf, pulberi și emanații de eșapare.



- Împrejmuri de tip industrial urban, transparente.

- Retrageri ale edificabilului față de limitele proprietății:

Nord : 1,00 m; Sud : variabil, minim 6,80 m; Est : variabil, minim 8,00 m; Vest : 1,00 m.

- H maxim împrejmuire = 2,00 m.

- POT maxim 35,00 % , CUT maxim 0,35.

- În etapele următoare de proiectare, la amplasarea și configurarea construcțiilor, se vor respecta prevederile normativului P 118/1999, normativelor referitoare la riscul de incendiu, categoria de pericol de incendiu, prescripțiile tehnice referitoare la intervenția pentru situații de urgență.

- Peretele cu rol de separare a compartimentelor de incendiu propus pe latura de vest a construcției viitoare se va întoarce pe latura de sud cu minim 6 m în plan orizontal și va depăși cota acoperișului cu 0,60 m. Peretele nu va avea nici un fel de goluri și va fi rezistent la foc 180 de minute.

În etapele următoare de proiectare vor fi luate în considerare următoarele :

Având în vedere riscul la incendiu diferit al construcției comerciale față de construcțiile apropiate, precum și imposibilitatea respectării distanței de siguranță, PUZ propune montarea unui hidrant de stins incendiul exterior pe amplasament, ca măsura compensatorie. Gradul de rezistență la foc al clădirii comerciale preconizate în ilustrare este III, al construcțiilor apropiate este III, riscul de incendiu al construcției comerciale este mare, riscul de incendiu al construcțiilor apropiate este mic.

Conform prevederilor art. 13. din HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare privind asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășește posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Conform art. 32 alin. (3) litera a) din Legea nr. 350/2017 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în proiect vor fi stabilite categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

În urma analizării documentației de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic zonal.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin.(2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Se poate promova de către primar spre aprobare în Consiliul Local doar în condițiile existenței dovezii de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnatură pe urbanism de specialiști atestați RUR, care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.

Un exemplar din prezentul aviz se va transmite la O.C.P.I. Covasna, împreună cu documentația aferentă.

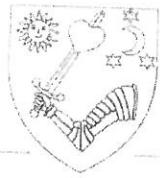
Dacă investiția se încadrează în prevederile HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (DTAC) se va obține aviz ISU Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 23 din 04.05.2022 eliberat de Primăria Orașului Baraolt și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism/avizul de oportunitate/ședința de avizare a CTATU.



ARHITECT-ŞEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,
BARTA Júlia



Consiliul Județean Covasna
Kovászna Megye Tanácsa
Covasna County Council

Serviciul de Administrare a
Drumurilor Județene
Nr. 16.067/13.12.2022

Către
S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L
Bulevardul București, nr.2, ap.21
Baia Mare, județul Maramureș

Ca urmare a cererii depusă prin S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L. și S.C. BUILDING STUDIO S.R.L. și înregistrată la Consiliul Județean Covasna sub nr. 16.067/29.11.2022 prin care solicitați avizul Consiliului Județean Covasna, în calitate de administrator al drumurilor județene pentru „Elaborare PUZ și DTAC construire clădire comercială parter, racorduri și branșamente la utilități (extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejmuire, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică”, în zona drumului județean DJ 131, situat în orașul Baraolt, strada Kossuth Lajos, nr.239A, identificat cu cartea funciară nr. 28238 Baraolt, conform Certificatului de urbanism nr. 23 din 04.05.2022 eliberat de Primăria orașului Baraolt, și proiect nr. 242/2022 elaborat de B.I.A. FLOREA STELA din Sf. Gheorghe, vă facem cunoscut următoarele:

La amenajarea căilor de acces la drumurile județene, acceptul nostru comportă două faze:

- acordul prealabil-care se obține la faza de proiectare
- autorizația de amplasare și/sau acces la drum -care se obține înainte de începerea lucrărilor în zona drumului, fiind singurul document emis de administratorul drumului, în baza căruia se poate emite autorizația de construire

În urma studierii documentației depusă, emititem:

ACORDUL PREALABIL

pentru „Elaborare P.U.Z. și D.T.A.C. construire clădire comercială parter, racorduri și branșamente la utilități(extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejmuire, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică”, în zona drumului județean DJ 131, cu respectarea următoarelor condiții:

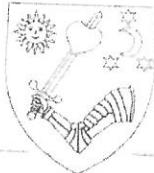
1. Se vor respecta prevederile Capitolului II - secțiunea V din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor referitoare la aprobarea amplasării de construcții și instalații în zona drumului public.
2. Amplasarea unor construcții, instalații și a mijloacelor de publicitate, amenajarea intersecțiilor, amenajarea căilor de acces, precum și execuția oricărora lucrări în zona



drumului public se realizează cu asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a traficului rutier și cu respectarea retragerilor impuse de administratorul drumului public.

3. La stabilirea amplasării trebuie să se asigure, acolo unde este posibil, spațiile de dezvoltare viitoare a drumului, cu minimum lățimea unei benzi de circulație în aliniament și cu respectarea condițiilor de vizibilitate pe drum și eventuale supralărgiri în curbe.
4. Înainte de începerea lucrării pe drumul județean DJ 131 se vor identifica toate instalațiile de cabluri și conducte montate subteran în zona lucrărilor.
5. Realizarea lucrărilor se va face în aşa fel încât eliminarea apelor pluviale și meteorice de pe platforma drumului (carosabilului) să fie asigurată în mod continuu și corespunzător.
6. La elaborarea documentației în vederea evitării unui trafic suplimentar, la amplasarea obiectivelor din incintă veți avea în vedere prevederile articolului 47, alineatul (1) din Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor republicat și actualizat: "Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricărui construcție care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice".
7. Lărgirile drumului, benzile de accelerare, de decelerare, de viraj și de stocare și penele de racordare aferente amenajării intersecțiilor se realizează cu aceeași îmbrăcăminte rutieră și cu o structură rutieră echivalentă cu cea propusă în proiectul „Reabilitare drum județean „Interjud Covasna-Harghita” tronson Covasna DJ 131 km 22+830-38+621”.
8. Să se respecte Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 1296/2017- privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor .
9. La intersecțiile cu drumul județean DJ 131 montarea și semnalizarea indicatoarelor rutiere cade în sarcina dumneavoastră, amenajarea la același nivel a intersecțiilor se realizează cu respectarea prescripțiilor din Normativul pentru amenajarea la același nivel a intersecțiilor drumurilor publice, precum și cu Normativul privind proiectarea intersecțiilor de străzi, urmărind asigurarea priorității pentru traficul aferent drumului de categorie superioară.
10. Pentru dezvoltarea capacitatei de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, **distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile** situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 12 m pentru drumurile județene și de minim 10 m pentru drumurile comunale .
11. Zona de protecție este de 20 m la drumurile județene, respective 18 m la drumurile comunale, și este distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.

MI/MI/2 Ex.



Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea surgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiuri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclităază stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

11. În cazul în care pentru amplasarea construirii „Elaborare PUZ și DTAC construire clădire comercială parter, racorduri și branșamente la utilități (extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejmuire, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică”, vor fi ocupate spații din zona drumului, atunci vor fi aplicate tarifele de utilizare a terenurilor pentru obiectivele amplasate în zona drumului județean, aprobat prin Hotărârii nr 208/2021 al Consiliului Județean Covasna după cum urmează :

- a) accese la diferite obiective (stații de distribuție carburanți, hoteluri, moteluri, depozite, spații comerciale, show/room etc.) pe drumul județean modernizat : 0,54 euro tarif/mp/luna, în totaleuro/an.

12. La elaborarea proiectului de mai sus menționat se vor prevedea și cheltuielile aferente refacerii părții carosabile al drumului DJ 131 afectate de lucrările ale drumul de acces. Proiectul „Elaborare PUZ și DTAC construire clădire comercială parter, racorduri și branșamente la utilități(extinderea rețelelor dacă este cazul), împrejmuire, amenajări exterioare, amplasare totem și semnalistică” trebuie să fie în concordanță cu proiectul „Reabilitare drum județean „Interjud Covasna-Harghita” tronson Covasna DJ 131 km 22+830-38+621”. Această investiție este în curs de execuție.

13. **Să nu se ocupe spații din zona drumului județean DJ 131 sub nici o formă.**

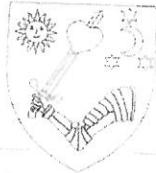
14. Orice degradare a structurii rutiere, apărută pe sectorul de drum afectat de investiția mai sus menționată va fi remediată imediat pe cheltuiala beneficiarului, cu respectarea condițiilor de calitate impuse prin reglementările tehnice în vigoare.

15. Pe toată perioada de execuție semnalizarea lucrarilor se va face conform „Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public” aprobat cu Ordinul nr. 411MT/1112MI din 24.08.2000.

16. **Avizul nostru este valabil numai împreună cu avizul primit de la Serviciul Poliției Rutiere din cadrul Inspectoratului de Poliție al Județului Covasna .**

Prezentul acord prealabil este valabil 12 luni de la data emiterii și nu dă dreptul la începerea execuției fără obținerea autorizației de amplasare și acces la drum.

MI/MI/2-FX



Consiliul Județean Covasna
Kovászna Megye Tanácsa
Covasna County Council

pag. 4

În baza Hotărârii nr. 208/2021 al Consiliului Județean Covasna privind stabilirea taxelor și tarifelor pentru activitățile și/sau serviciile prestate de către Direcțiile aparatului propriu al Consiliului Județean Covasna și instituțiile din subordinea Consiliului Județean Covasna, pentru eliberarea prezentului acord prealabil se percepă taxa de 433,54 lei (RON).

Atașez prezentei anexele nr.1, 2 și 3.

Cu stimă

Președinte,

Administrator public,

Şef serviciu,

TAMÁS Sándor

KOVÁCS Ödön

GYÖRGY Ede-Zsolt

MI/M12 Ex.



Către
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.
Mun. Cluj-Napoca, str. Lunii, nr. 24, ap. 28, jud. Cluj

Urmare la adresa dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna, cu nr. 3607129 din 01.11.2022 și documentelor anexate, vă comunicăm faptul că, în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările și completările ulterioare, nu este necesar avizul/autorizația de securitate la incendiu pentru cladire comercială (aria destășurată de 525 mp) amplasată în jud. Covasna, loc. Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr. 239A.

Totodată, conform prevederilor, art 2.4.4 din Normativul P118 – 99 „pereții antifoc trebuie să îndeplinească în caz de incendiu funcția de compartimentare, păstrându-și stabilitatea, rezistența mecanică și capacitatea de izolare termică pe timpul normat [...]”.

De asemenea, conform prevederilor din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată:

- Art. 6, (1) - Persoanele fizice și juridice sunt obligate să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor, viața, bunurile și mediul.

- Art. 23 (b) - Proiectanții de construcții și amenajări, de echipamente, utilaje și instalații sunt obligați să cuprindă în documentațiile pe care le întocmesc măsurile de apărare împotriva incendiilor, specifice naturii riscurilor pe care le conțin obiectele proiectate;

Cu respect,

Prezenta adresă nu constituie aviz sau autorizație de securitate la incendiu.

Cu respect,

INSPECTOR ȘEF
Locotenent colonel
Adrian SIMTEAN

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



NESECRET
Sfântu Gheorghe

Nr. 120 404/23.07.2022

Ex. 1/2

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN COVASNA
SERVICIUL RUTIER
Operator de date cu caracter personal nr. 4392

Către,

S.C BUILDING STUDIO SRL
Mun. Cluj-Napoca, strada Lunii, nr. 24, ap. 28, jud. Cluj

Urmare a cererii dumneavoastră de eliberare a avizului pentru proiectul **"PUZ - DTAC - CONSTRUIRE CLĂDIRE COMERCIALĂ PARTER, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI (EXTINDEREA REȚELELOR DACĂ ESTE CAZUL) ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMPLASARE TOTEM ȘI SEMNALISTICĂ – ORAȘUL BARAOLT – STRADA KOSSUTH LAJOS, NR.239A, JUDEȚUL COVASNA"**, vă comunicăm avizul de principiu al poliției rutiere, conditionat de următoarele precizări:

- prezentul aviz de principiu a fost eliberat *în vederea obținerii autorizației de construire și nu conferă dreptul la instituirea restricțiilor de circulație* pentru executarea lucrărilor proiectate;
- avizul acordat *nu substituie avizul necesar amenajării accesului obiectivului la drumul public ori cel pentru instalarea panourilor publicitare*, sens în care, după obținerea autorizației de construire, va trebui să reveniți documentații specifice, *în vederea eliberării unor astfel de avize*;

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) 1/2

Mun. Sf.Gheorghe - Str. Kossuth Lajos, nr.1, Cod 520008
Tel.0267/307400 int.21401 (Secretariat S.R.) Fax.0267/314273

- după obținerea autorizației de construire, în faza de execuție, se va solicita *avizul poliției rutiere pentru instituirea restricțiilor de circulație* pe timpul lucrărilor, respectiv *avizul pentru instalarea mijloacelor de semnalizare rutieră*;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativelor în vigoare, locurile de parcare urmând a fi amenajate cu respectarea condițiilor stabilite în *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 – republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*, raportat la destinația obiectivului și suprafața desfășurată a construcției.

Orice modificare a conținutului documentației de urbanism și amenajarea teritoriului prezentată spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al prezentului aviz este de 12 luni de la data emiterii, fiind eliberat în baza certificatului de urbanism nr. 23 din 04.05.2022, emis de Primăria Orașului Baraolt.

Cu stimă,

ŞEF AL INSPECTORATULUI

Comisar-șef de poliție

Liviu PAMPUR ROMANESCU



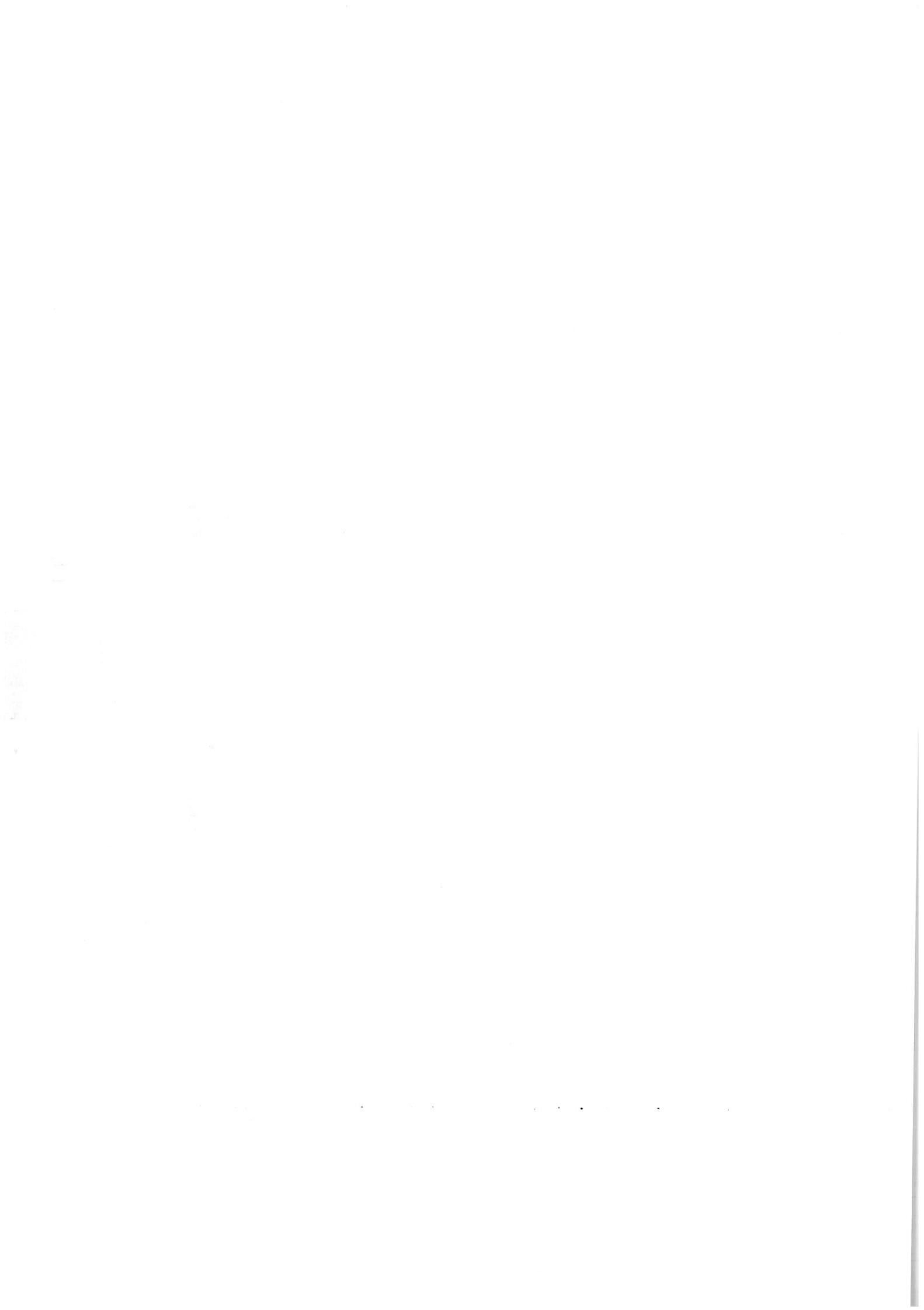
ŞEF AL SERVICIULUI

Comisar-șef de poliție

Ramona COZMA

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor)

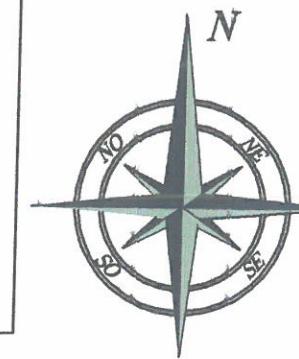
Mun. Sf.Gheorghe - Str. Kossuth Lajos, nr.1, Cod 520008
Tel.0267/307400 int.21401 (Secretariat S.R.) Fax.0267/314273



PLAN URBANISTIC ZONAL

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

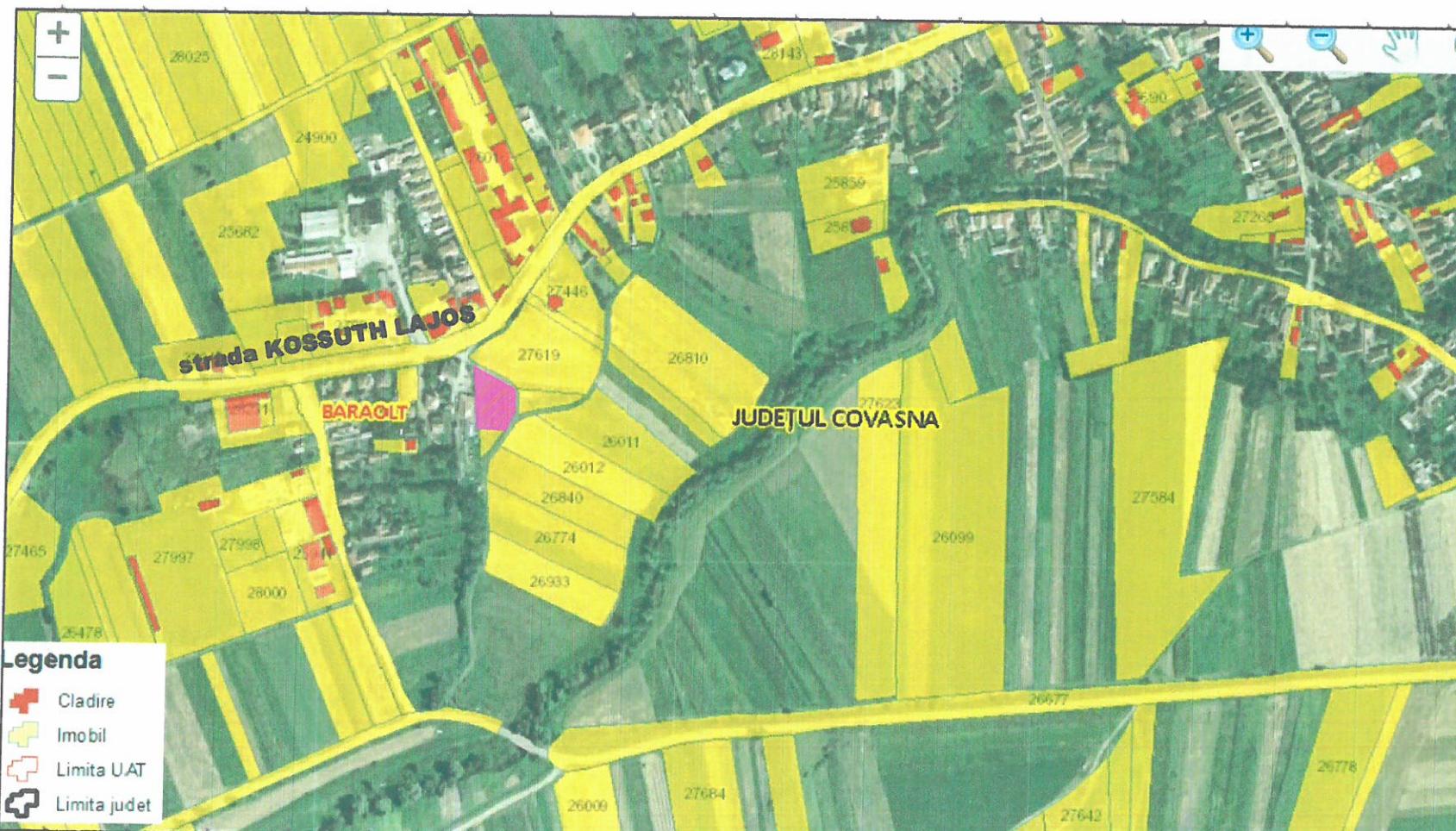
ORASUL BARAOLT
STRADA KOSSUTH LAJOS NR. 239 / A
initiatori : S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.



SCARA 1 / 5000



SCARA 1 / 5300



ZONA REGLEMENTATA



**ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR
CF. nr. 28238 - 1.510 mp -
(teren intravilan)**

proprietar :
VINCI NOEMI
drept de suprafață în favoarea
TORINO CONSTRUCT S.R.L.
BUILDING STUDIO S.R.L.

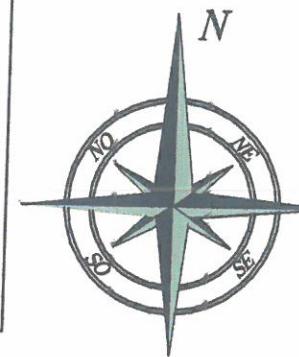


VERIFICATOR NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel: 0744126651 e-mail: stelaflorea.bla@gmail.com			CONSTRUIRE CLADIRE COMERCIALĂ PARTER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI (EXTINDERE RETELELOR DACA ESTE CAZUL), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ANPLASARE TOTEM SI SEMNALISTICA
SEF PROJECT ARH. FLOREA STELA			PROJECT NR. 242 / 2022
PROIECTAT ARH. FLOREA STELA			FAZA P.U.Z.
REDACTAT ARH. FLOREA STELA			INITIATORI : S.C. TORINO CONSTRUCT SRL, BUILDING STUDIO SRL APRILIE 2022
PLAN DE INCADRARE IN ZONA			
A - 01			

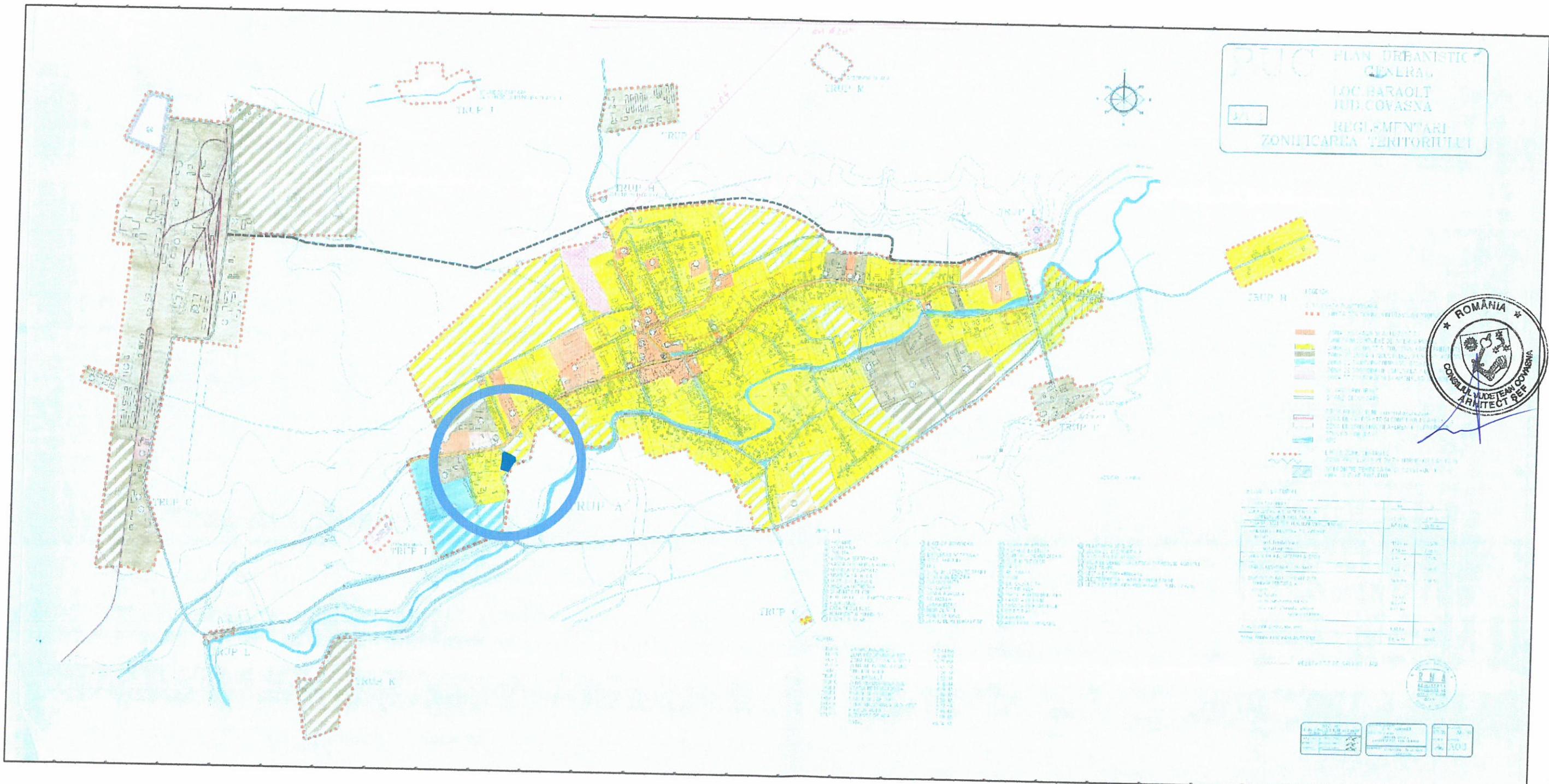
PLAN URBANISTIC ZONAL

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

ORASUL BARAOL
STRADA KOSSUTH LAJOS NR. 239 / A
Initiatori : S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.



AMPLASAMENTUL STUDIAT



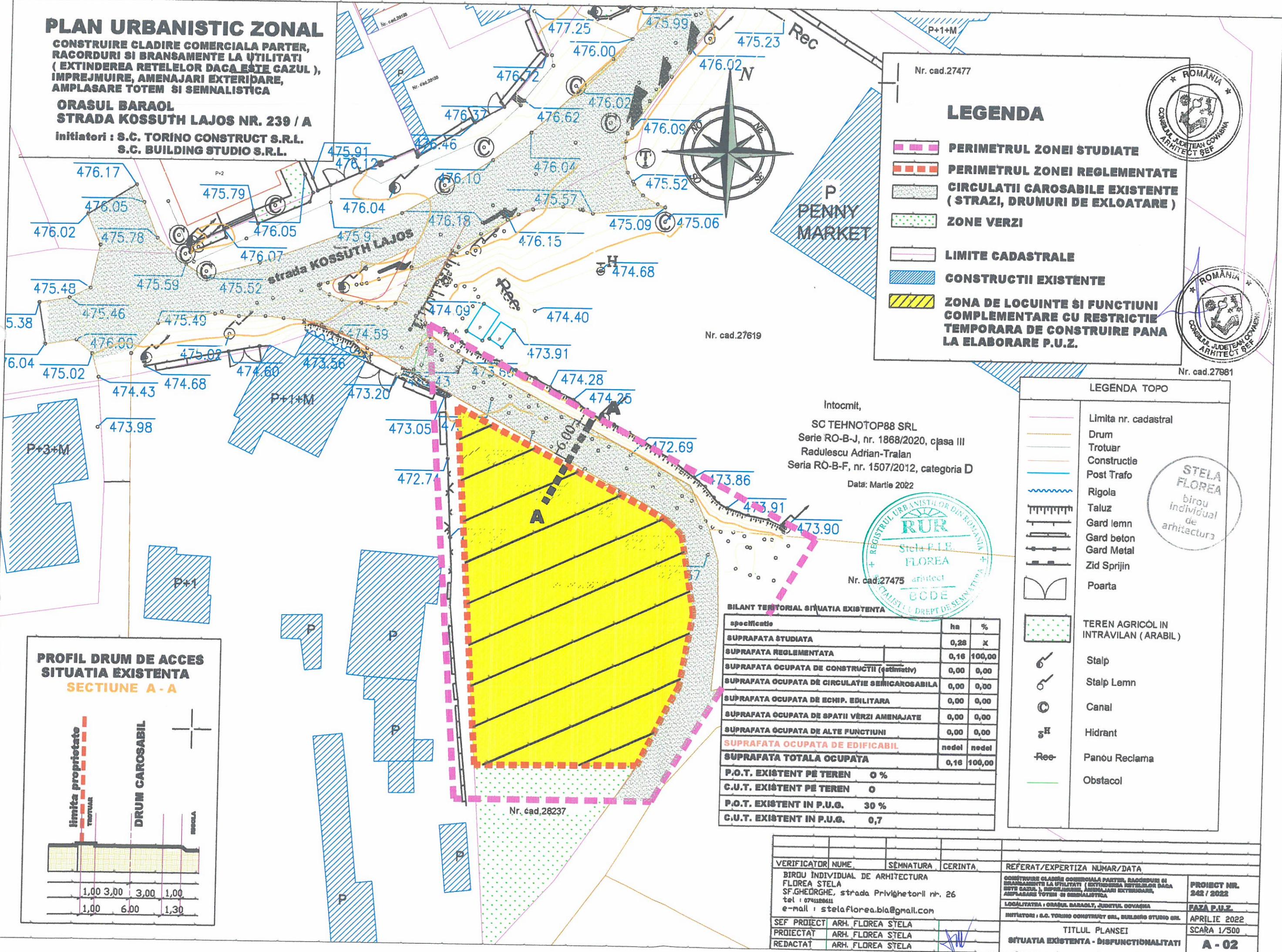
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 074128081 e-mail : steflorea.bla@gmail.com				CONSTRUIRE CLADIRE COMERCIALĂ PARTER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI (EXTINDEREA RETELELOR DACA ESTE CAZUL), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALISTICA LOCALITATEA : ORASUL BARAOLT, JUDETUL COVASNA INITIATORI : S.C. TORINO CONSTRUCT SRL, BUILDING STUDIO SRL
PROIECT NR. 243 / 2022	FAZA PROIECTULUI	APRILIE 2022		
PROJECTAT	ARH. FLOREA STELA			PLAN DE INCADRARE IN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI BARAOLT
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			A - 01.1

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

ORASUL BARAOL
STRADA KOSSUTH LAJOS NR. 239 / A

initiatori : S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.

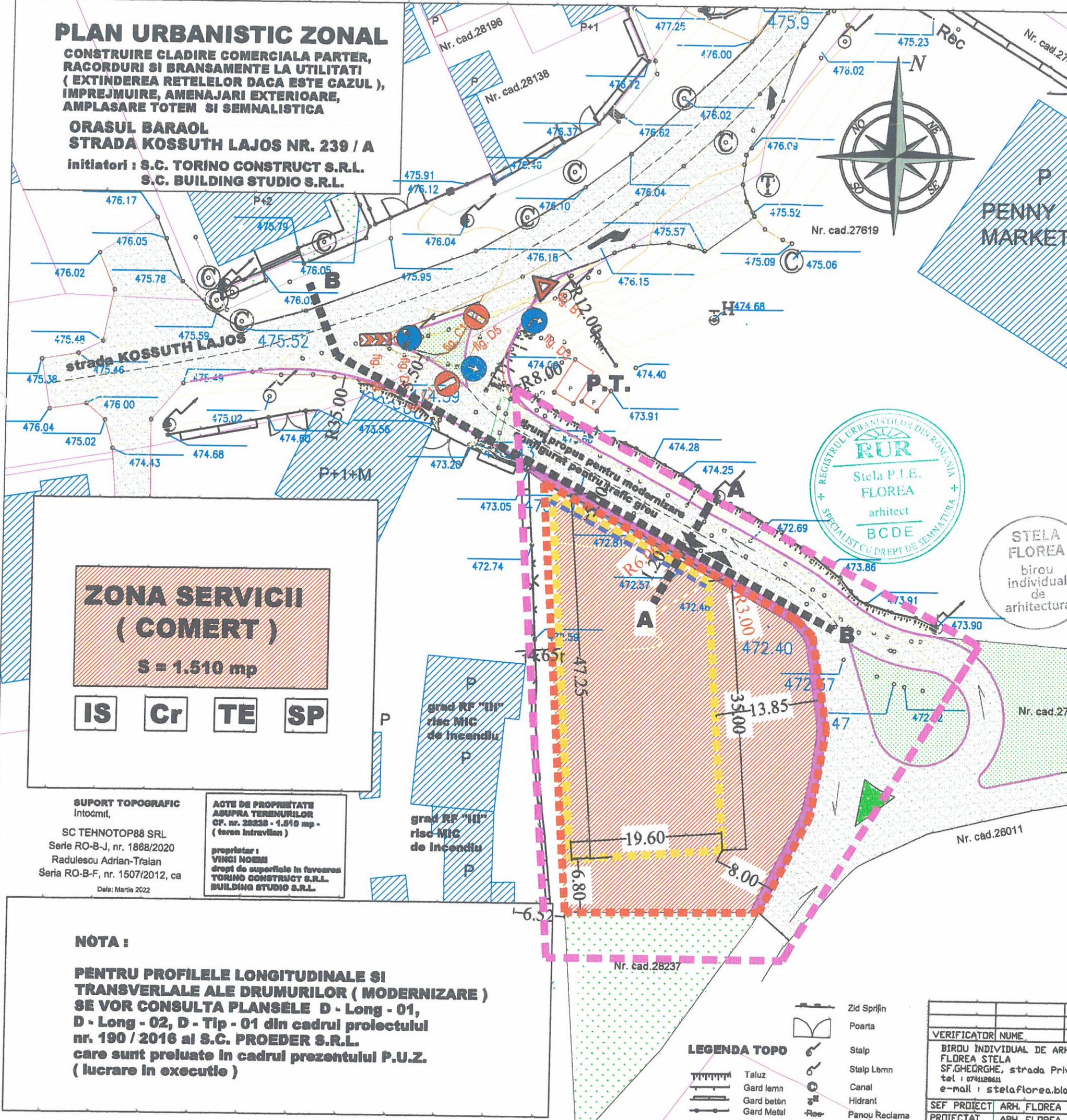


PLAN URBANISTIC ZONAL

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

ORASUL BARAOL
STRADA KOSSUTH LAJOS NR. 239 / A

initiatori : S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.



LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI STUDIATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE SI MODERNIZATE
- TROTUAR PUBLIC PROPUIS
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUIS (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)
- RETRAGAREA LIMITEI EDIFICABILE FATA DE AXUL DRUMULUI MODERNIZAT MIN. 4,50 M
- ZONA SERVICII (INCLUDE CLADIRI, CIRCULATII, PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI AMENAJATE)
- LIMITE CADASTRALE
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- ACCES AUTO SI PIETONAL IN INCINTA, EVACUARE

REGLEMENTARI

UNITATE FUNCTIONALA : ZONA COMERCIALA
SUBUNITATI FUNCTIONALE : IS, Cr, SP, TE
FUNCTIUNEA DOMINANTA : SERVICII COMERCIALE
FUNCTIUNI PERMISE FARA CONDITII :
NICI O ALTA FUNCTIUNE
FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII :
TOTEM PUBLICITAR CU AVIZ ADMINISTRATOR DRUM DACA ESTE LA O DISTANTA < 20 M FATA DE AX DRUM PUBLIC
FUNCTIUNI INTERZISE :
ALTE FUNCTIUNI DECAT CEA DOMINANTA, CELE PERMISE
H MAXIM LA CORNISA = 6,50 M DE LA COTA +0.00 A CONSTRUCTIEI
H MAXIM LA COAMA = 9,00 M DE LA COTA +0.00 A CONSTRUCTIEI
IMPREJMUIRI TRANSPARENTE, H MAX. 2,00 m
RETRAGERI ALE EDIFICABILULUI FATA DE LIMITELE PROPRIETATII : NORD : 1,00 m SUD : variabili, minim 6,80 m EST : variabili, minim 8,00 m VEST : 1,00 m
INALTIME MAXIMA TOTEM PUBLICITAR 9,00 M

BILANT TERRITORIAL COMPARATIV		existent	propus
specificatie		ha	%
SUPRAFATA STUDIATA	x	0,28	x
SUPRAFATA REGLEMENTATA	100,00	0,16	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII (estimativ)	0,00	0,00	0,05
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCULATIE SEMICAROSABILA	0,00	0,00	0,06
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0,00	0,00	0,01
SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI PUBLICE	0,00	0,00	0,04
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0,00	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	nedef	nedef	0,08
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	100,00	0,16	100,00
P.O.T. MAXIM EXISTENT IN P.U.G. / MAXIM ADMIS PRIN P.U.Z.	30 %	/	35 %
G.U.T. MAXIM EXISTENT IN P.U.G. / MAXIM ADMIS PRIN P.U.Z.	0,70	/	0,35

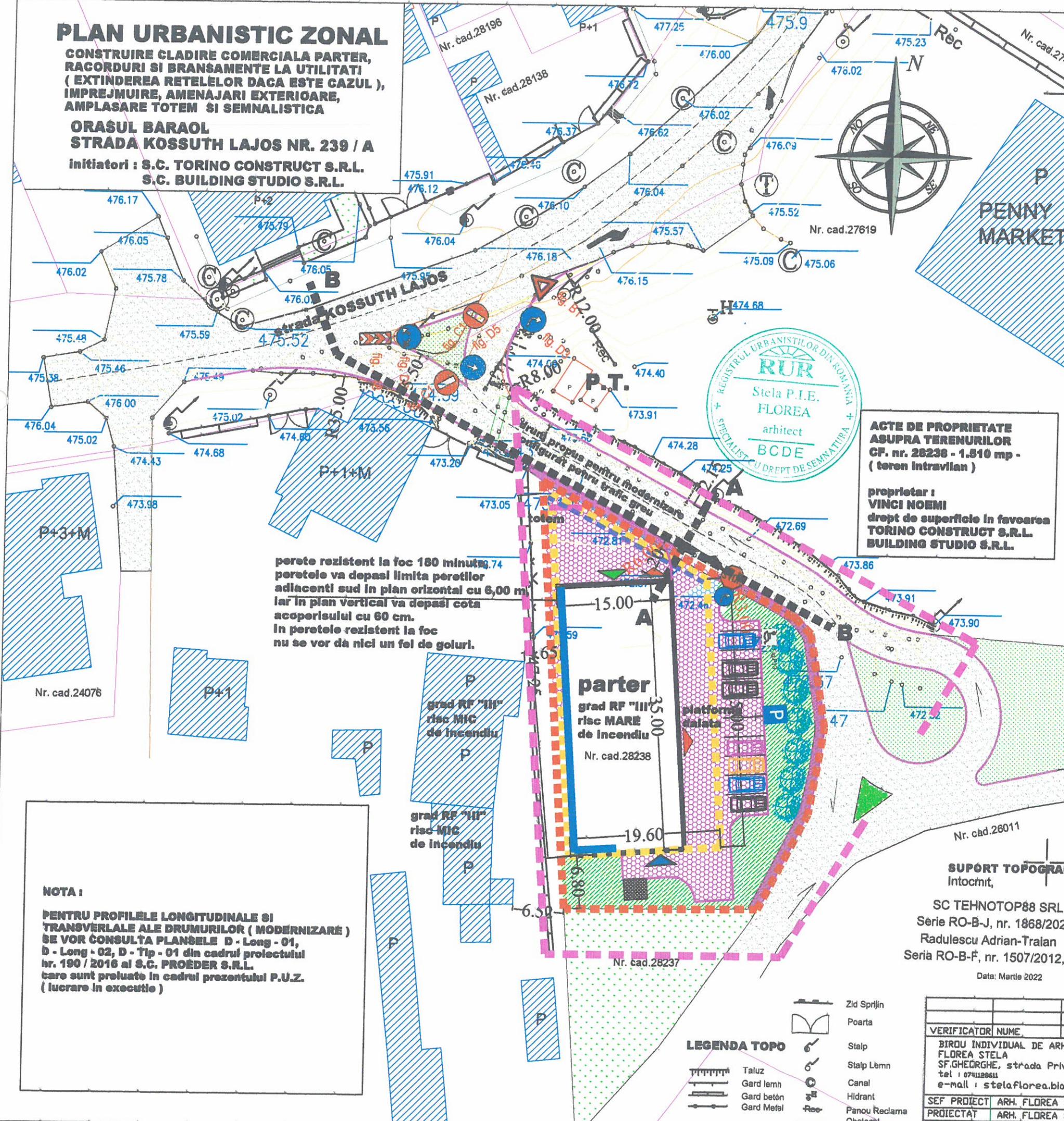
VERIFICATOR NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 074128651 e-mail : stela.florea.bla@gmail.com			CONSTRUIRE CLADIRE COMERCIALĂ PARTER, RACORDURI SI BRANAMENTE LA UTILITATI (EXTINDEREA RETELELOR DACA ESTE CAZUL), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALISTICA
SEF PROIECT ARH. FLOREA STELA			LOCALITATEA : ORASUL BARAOL, JUDETUL OVADA
PROIECTAT ARH. FLOREA STELA			FAZA PROIECT
REDACTAT ARH. FLOREA STELA			INITATORI : S.C. TORINO CONSTRUCT SRL, BUILDING STUDIO SRL
			APRILIE 2022
			TITLUL PLANSEI
			SCARA 1/500
			REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
			A - 03

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

ORASUL BARAOL
STRADA KOSSUTH LAJOS NR. 239 / A

initiatori : S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.



LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI STUDIATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE SI PROPUSE
- TROTUAR PUBLIC PROPUSE
- PLATFORME SEMICAROSABILE PROPUSE
- SPATII VERZI PUBLICE
- SPATII VERZI PRIVATE
- LIMITE CADASTRALE
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUSE (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE (MOBILAREA ESTE ILLUSTRATIVA)
- TOTEM PUBLICITAR PROPUSE H. MAX. 9 M
- PERETE ANTIFOC - PANOU CU ROL DE SEPARARE A COMPARTIMENTELOR DE INCENDIU, CLASA A2-s1do
- ACCES CLIENTI
- CALE DE EVACUARE
- ACCES APROVISIONARE MARFA
- ACCES AUTO SI PIETONAL IN INCINTA, EVACUARE
- PLATFORMA GOSPODAREASCA



	existent	propus	
specificatie			
SUPRAFATA STUDIATA	0,28	X	0,28 X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	0,16	100,00	0,16 100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII (estimativ)	0,00	0,00	0,05 31,25
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCULATIE SEMICAROSABILA	0,00	0,00	0,06 37,50
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIPARE EDILITARA	0,00	0,00	0,01 6,25
SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VÉRZI PUBLICE	0,00	0,00	0,04 25,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0,00	0,00	0,00 0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	nedel	nedel	0,08 50,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,16	100,00	0,16 100,00
P.G.T. MAXIM EXISTENT IN P.U.G. / MAXIM ADMIS PRIN P.U.Z.	30 %	35 %	
G.U.T. MAXIM EXISTENT IN P.U.G. / MAXIM ADMIS PRIN P.U.Z.	0,70	0,35	

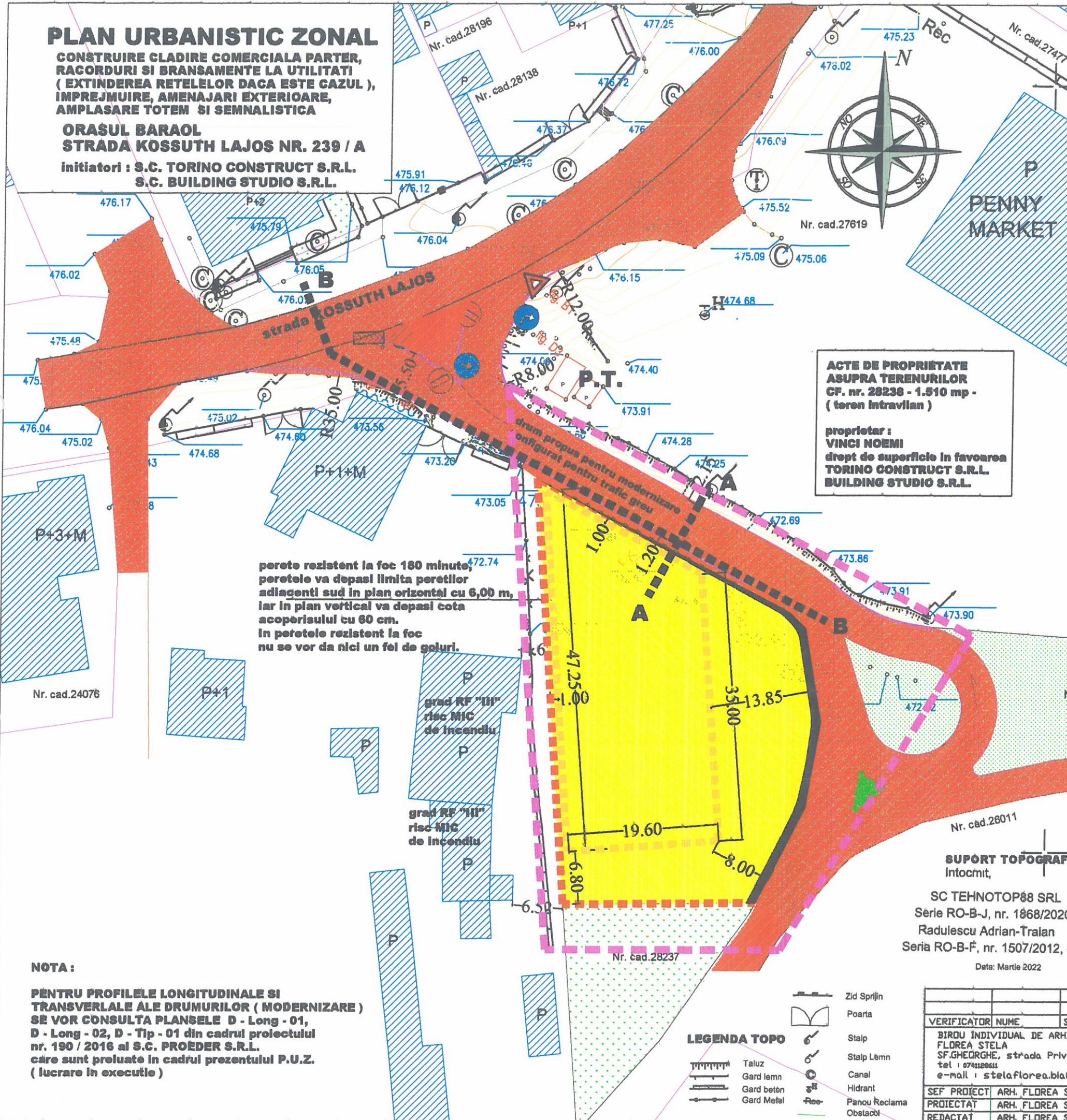
VERIFICATOR NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 074128651 e-mail : steflaflorea.bia@gmail.com			CONSTRUIRE CLADIRE COMERCIALĂ PARTER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI (EXTINDEREA RETELELOR DACA ESTE CAZUL), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALISTICA
SEF PROJECT ARH. FLOREA STELA			PROJECT NR. 242 / 2022
PROIECTAT ARH. FLOREA STELA			FAZA P.U.Z.
REDACTAT ARH. FLOREA STELA			INITATORI : S.C. TORINO CONSTRUCT SRL, BUILDING STUDIO SRL APRILIE 2022
			TITLUL PLANSEI ILLUSTRARE MOBILARE URBANISTICA
			SCARA 1/500

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

ORASUL BARAOL
STRADA KOSSUTH LAJOS NR. 239 / A

initiatori : S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.

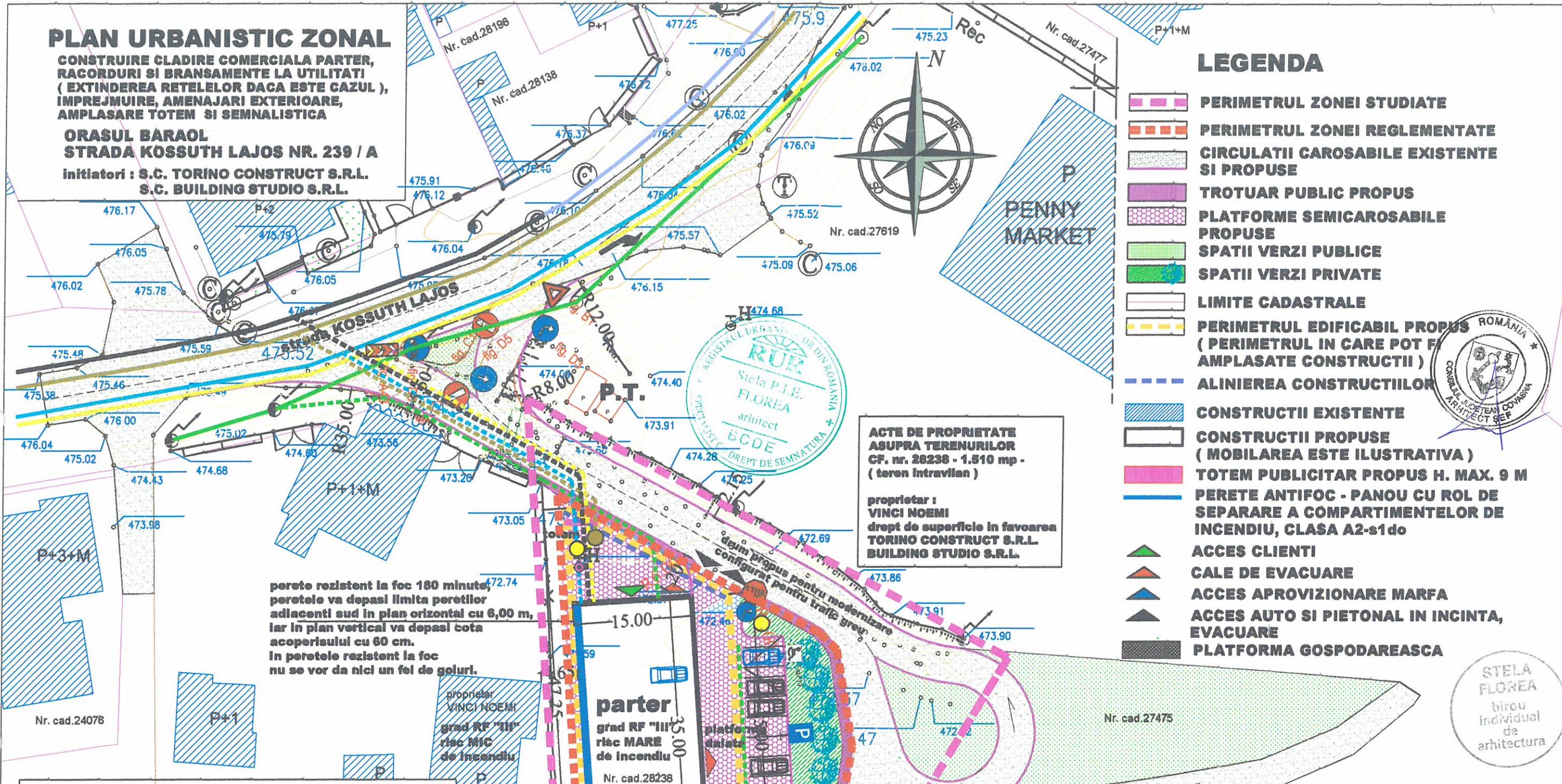


PLAN URBANISTIC ZONAL

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

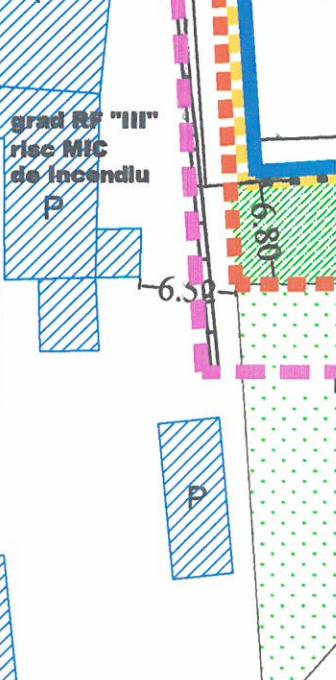
ORASUL BARAOL
STRADA KOSSUTH LAJOS NR. 239 / A

initiatori : S.C. TORINO CONSTRUCT S.R.L.
S.C. BUILDING STUDIO S.R.L.



LEGENDA ECHIPARE EDILITARA

- LINIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE RACORD
- RETEA ALIMENTARE CU APA EXISTENTA
- RACORD LA RETEA DE ALIMENTARE CU APA
- RETEA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
- RACORD LA RETEA DE CANALIZARE MENAJERA PREVAZUTA CU INSTALATIE DE TOCARE SI POMPARE
- RETEA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- RACORD LA RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NAT.
- RETEA DE TELECOMUNICATII EXISTENTA
- RACORD LA RETEA DE TELECOMUNICATII
- RIGOLA DE COLECTARE APE PLUVIALE
- HIDRANT EXTERIOR
- STALPI SOLARI SAU ELECTRICI ILUMINAT EXTERIOR



LEGENDA TOPO

- Zid Sprijin
- Poarta
- Stalp
- Stalp Lemn
- Canal
- Hidrant
- Ree
- Taluz
- Gard lemn
- Gard beton
- Gard Metal
- Panou Reclama
- Obstacol

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privilighetorii nr. 26			CONSTRUIRE CLADIRE COMERCIALĂ PARTER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI (EXTINDEREA RETELELOR DACA ESTE CAZUL), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALISTICA
tel : 0741120611	e-mail : stelaflorea.bla@gmail.com			PROIECT NR. 242 / 2022
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			INITATORI : S.C. TORINO CONSTRUCT SRL, BUILDING STUDIO SRL APRILIE 2022
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI SCARA 1/500
				REGLEMENTARI ECIPARE EDILITARA A - 05

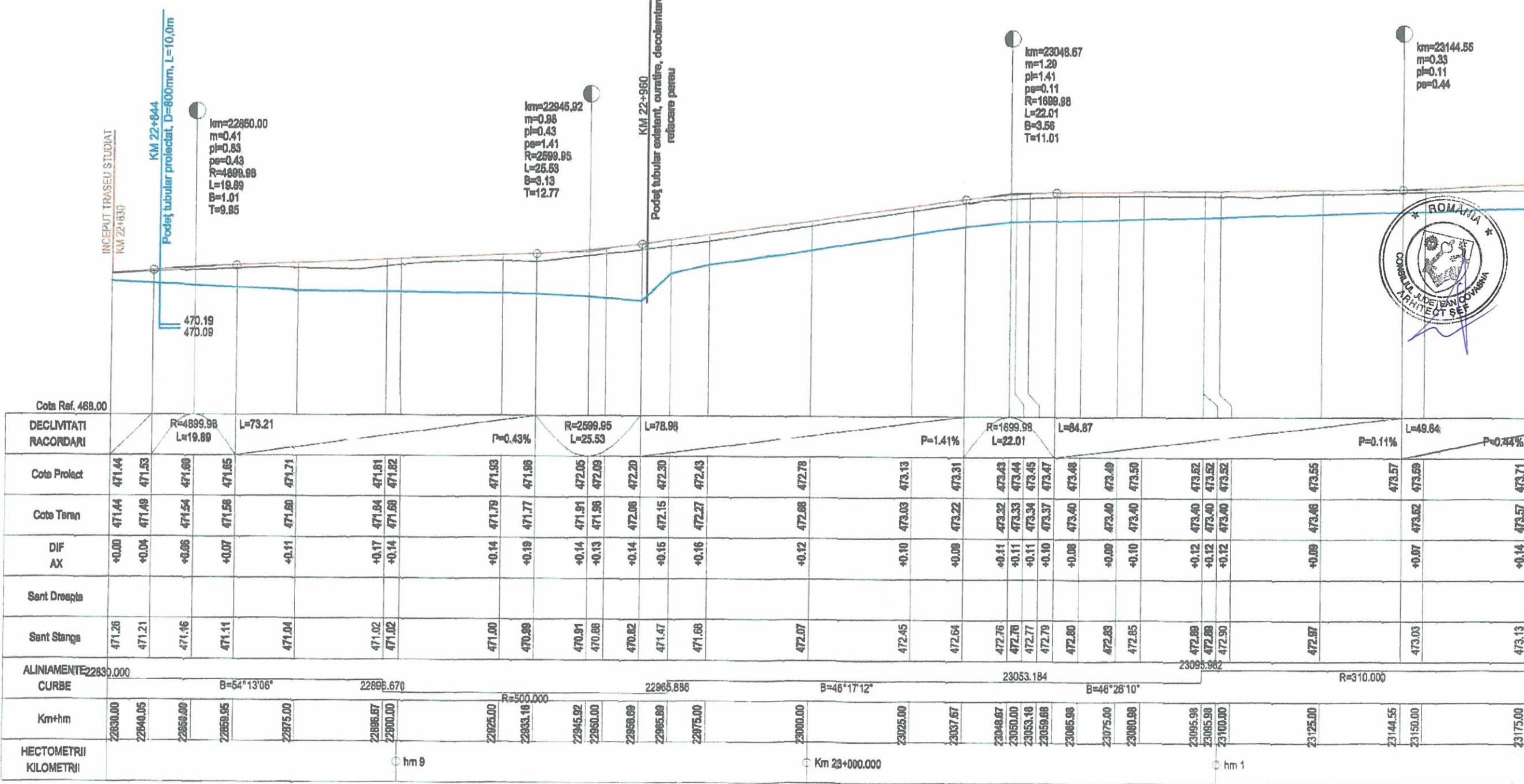
LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI STUDIATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE SI PROPUSE
- TROTUAR PUBLIC PROPUSE
- PLATFORME SEMICAROSABILE PROPUSE
- SPATII VERZI PUBLICE
- SPATII VERZI PRIVATE
- LIMITE CADASTRALE
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUSE (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE (MOBILAREA ESTE ILUSTRATIVA)
- TOTEM PUBLICITAR PROPUST H. MAX. 9 M
- PERETE ANTIFOC - PANOU CU ROL DE SEPARARE A COMPARTIMENTELOR DE INCENDIU, CLASA A2-s1do
- ACCES CLIENTI
- CALE DE EVACUARE
- ACCES APROVIZIONARE MARFA
- ACCES AUTO SI PIETONAL IN INCINTA, EVACUARE
- PLATFORMA GOSPODAREasca



STELA FLOREA
birou individual de arhitectura

Anexa nr.1

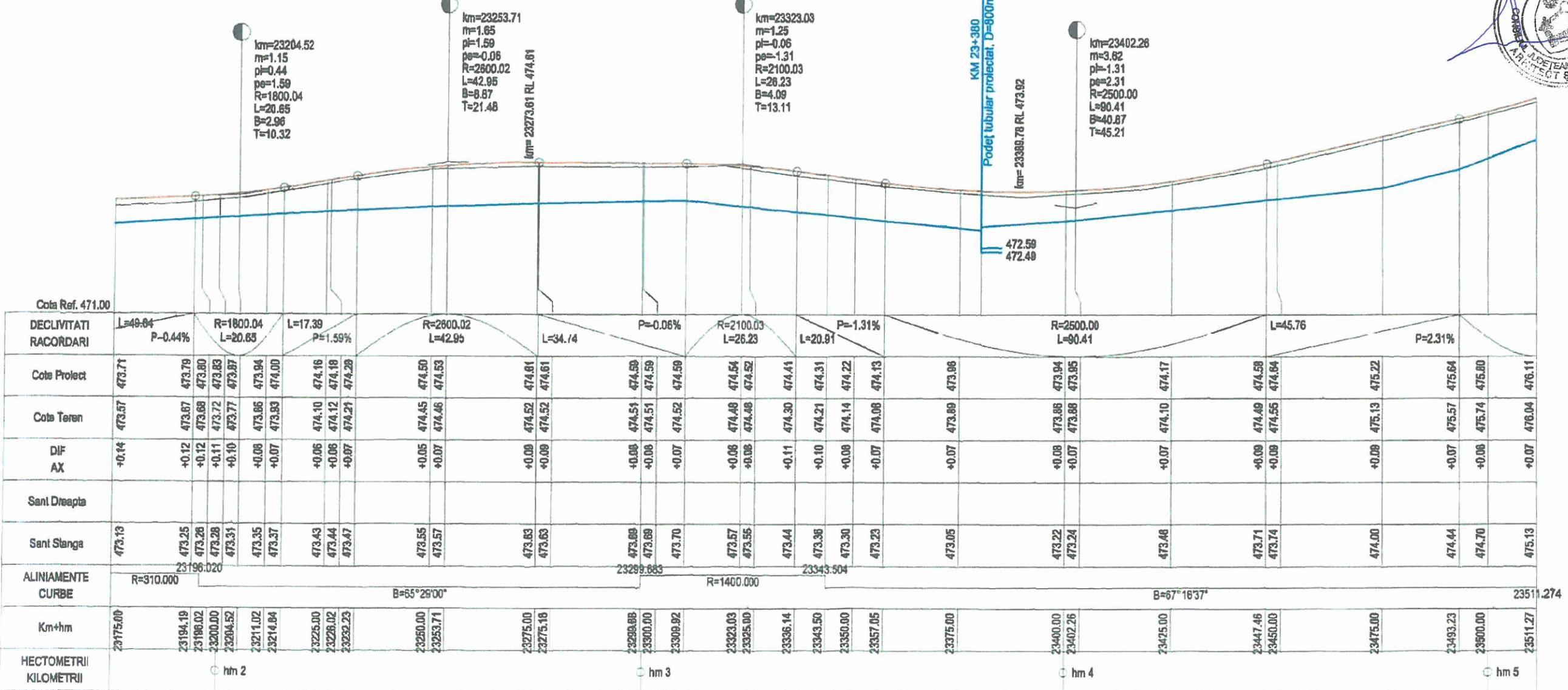


linie proiectată
linie teren
sant dreapta
sant stanga

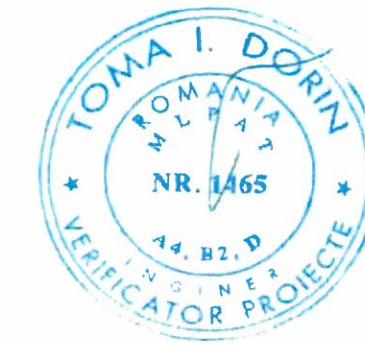


Verifier	Toma	13.1	14/10/18
Verifier/Expert	Nume	Semnătura	Referat/expertiză nr./data
S.C. PROEDER S.R.L. Sf. Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr.13,, bloc 13, scara C, ap.9, cod poștal 520003 Nr.Reg.Com. J14/132/25.06.2002 Cod fiscal RO14720451			Denumirea lucrării: REABILITARE DRUM JUDEȚEAN INTERJUD COVASNA - HARGHITA, TRONSON DJ 131, KM 22+630 - 36+621 Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA
Administrator	ing. György Ede Zsolt	OK	Scara 1:100 1:1000
Proiectat	Ing. Lukács Zsolt Péter	OK	Data apr. 2018
Desenat	Ing. Lukács Zsolt Péter	OK	
			PROFIL LONGITUDINAL
			Nr.PL D-Long-01

Anexa nr.2



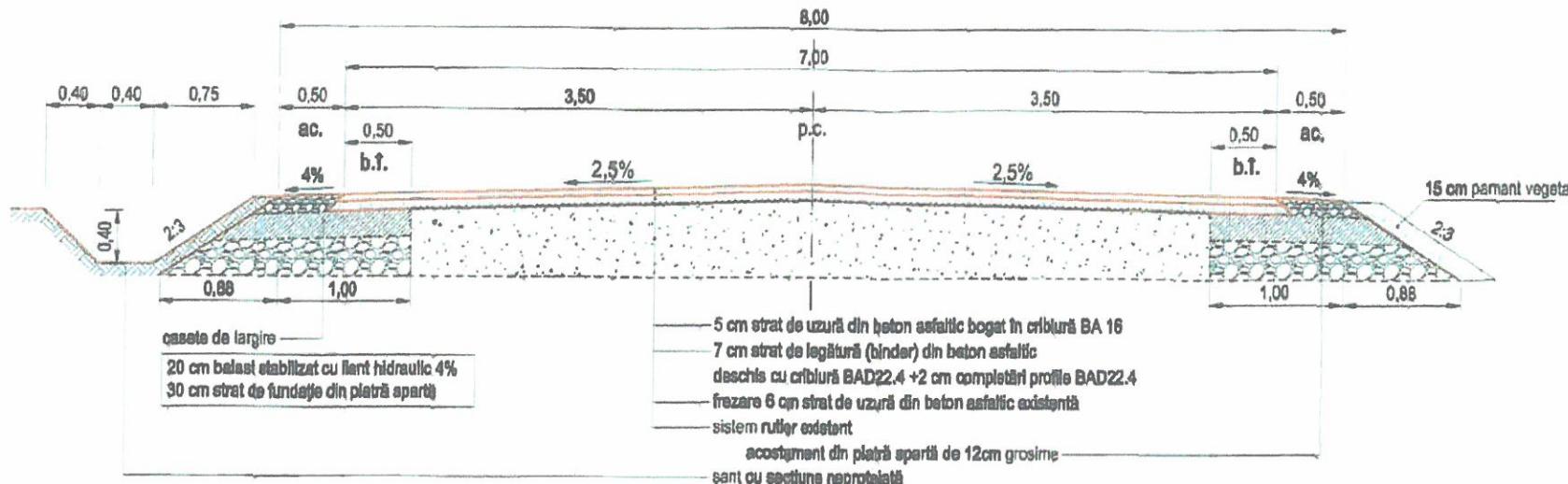
linie proiectată
linie teren
sanț dreapta
sanț stânga



Verificator / Verificator/Expert	Nume	Semnătura	Cerință	Referat/expertiză nr./data
S.C. PROEDER S.R.L. Sf. Gheorghe, str. Grigore Mihail nr.13,, bloc 13, scara C, ap.9, cod postal 520003 Nr.Reg.Com. J14/132/25.06.2002 Cod fiscal RO14720451				Denumirea lucrării: REABILITARE DRUM JUDEȚEAN INTERJUD COVASNA - HARGHITA, TRONSON DJ 131, KM 22+830 – 38+621
				Nr.Pr. 190/2016
				Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA
				PT+DDE
Administrator	Ing. György Ede Zsolt		Scaza 1:100 1:1000	PROFIL LONGITUDINAL Nr.PI. D-Long-02
Proiectat	Ing. Lukács Zsolt Péter		Luk	
Desenat	Ing. Lukács Zsolt Péter		Luk	
Data apr. 2018				

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1

sc 1:50



Anexa nr.3

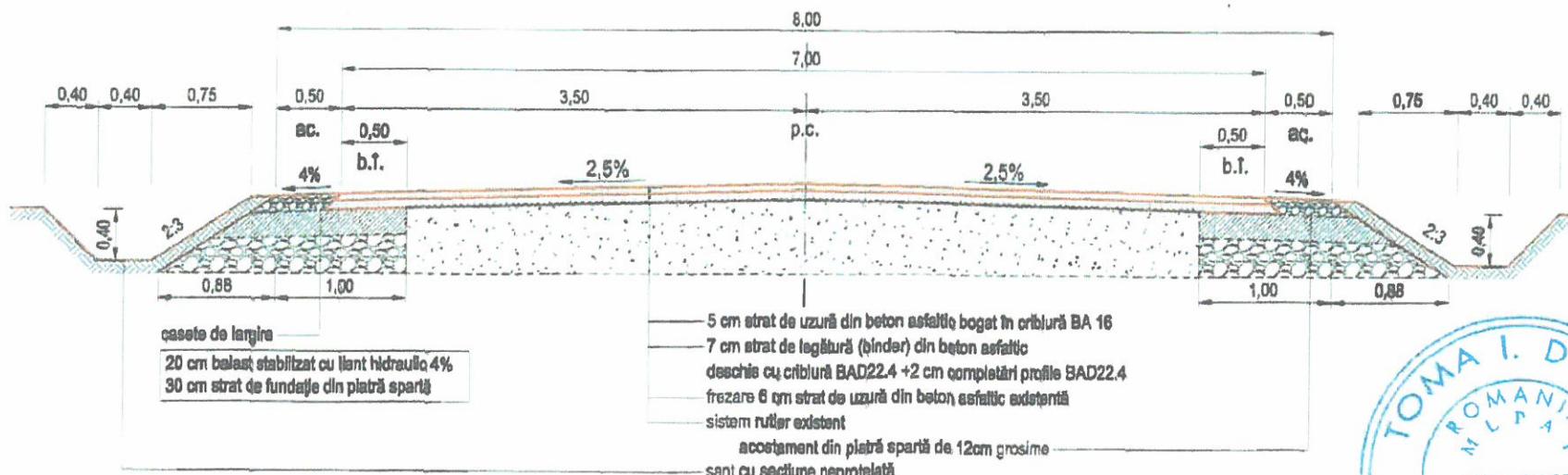
Se aplică:

- 22+830 - 23+560
- 23+665 - 23+975



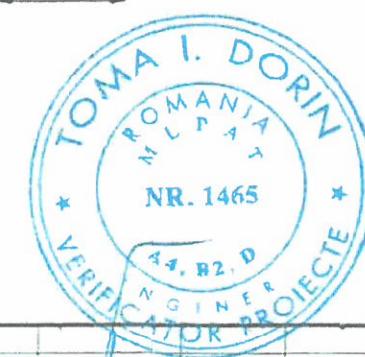
PROFIL TRANSVERSAL TIP 2

sc 1:50



Se aplică:

- 23+560 - 23+665
- 26+000 - 26+150
- 26+235 - 27+575



Verifier	Nume	Semnătura	Referat/expertiză nr./data
Verifier/Expert	Nume	Semnătura	Cerință
S.C. PROEDER S.R.L. Sf. Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr.13, bloc 13, scara C, ap.9, cod poștal 520003 Nr.Reg.Com. J14/132/25.06.2002 Cod fiscal RO14720451	Toma I. Dorin	MS/1	14/12/2018
			Referat/expertiză nr./data
			Denumirea lucrării: REABILITARE DRUM JUDEȚEAN INTERJUD COVASNA – HARGHITA, TRONSON DJ 131, KM 22+830 – 36+621
			Nr.Pr. 190/2016
			Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA
			PT+DDE
Administrator	Ing. György Ede Zsolt	OK	Scara 1:50
Proiectat	Ing. Lukács Zsolt Péter	LK	Date apr. 2018
Desenat	Ing. Lukács Zsolt Péter	LK	

PROFIL TRANSVERSAL TIP

Nr.Pl. D-Tip-01