

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA P. STELA**

**SFANTU GHEORGHE, STR. PRIVIGHETORII, NR. 26,**

**JUDETUL COVASNA**

**Telefon 0741128611**

**e-mail: [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 280 / 2023**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII,  
CONSTRUIRE CRESA SI CENTRU DE ZI PENTRU  
BATRANI**

**ORASUL BARAOLT,  
JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : ORASUL BARAOLT**

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM  
AFERENT P.U.Z.**

**August 2023**

**PROIECT NR. 280 / 2023**

**DENUMIREA LUCRARIII : PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII,  
CONSTRUIRE CRESA SI CENTRU DE ZI PENTRU  
BATRANI**

**LOCALITATEA : ORASUL BARAOLT, JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : ORASUL BARAOLT**

**PROIECTANT GENERAL FLOREA P. 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. Topo-Dalpi S.R.L. ing  
Nagy Alpar.**

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

#### **VOLUMUL 1 . 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 2 – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **I. DISPOZITII GENERALE**

- **1.rolul RLU**
- **2.baza legala a elaborarii**
- **3.domeniul de aplicare**

#### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- **4.reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**
- **5.reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**
- **6.reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**
- **7.reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- **8.reguli cu privire la echiparea edilitara.**
- **9.regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii**
- **10.reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

#### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- **unitati si subunitati functionale**

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **V. ZONE FUNCTIONALE**

## **B – PIESE DESENATE**

- A – 0      PLAN DE INCADRARE IN ZONA   scara 1 / 4500**
- A – 1      ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/1000**
- A – 2      REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 2.1    ILUSTRARE MOBILARE URBANISTICA scara 1/1000**
- A – 3      REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**
- A – 4      PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**

**sef proiect    arh. FLOREA Stela**





prin PUZ, folosinta actuala agricola, iar partea de extravilan, in suprafata de 3.348 mp are folosinta agricola, este teren arabil.

Suprafata totala a terenului este de 12.894 mp.

Terenul are cadere usoara de la nord-vest spre sud-est, de cca. 3,8 %, fara denivelari importante. In momentul de fata, suprafata este ocupata de vegetatie spontana.

Terenul este notat in cartile funciare nr. 28021 si nr. 28207 - Baraolt si se afla in proprietatea privata a orasului Baraolt.

### **Solicitari ale temei program :**

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

Se solicita reglementarea intregii incinte in vederea ocuparii cu functiuni de institutii publice si servicii. Se propune reglementarea astfel incat sa fie posibila amplasarea unei crese de mica capacitate pe baza proiectului tip CNI, finantat de Ministerul Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei din fonduri P.N.R.R., a unui centru pentru persoane varstnice in cadrul aceluiasi program european de fonduri de investitii nerambursabile P.N.R.R.

Se va asigura accesul carosabil din strada Baroti Szabo David spre sud-est si din drumul de exploatare care bordeaza amplasamentul pe latura nord, prin modernizarea acestuia. Drumul modernizat trebuie configurat pentru trafic greu.

Accesul carosabil si pietonal va deservi toate obiectivele propuse, se vor prevedea locuri de parcare pentru utilizatori 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 traseele apropiate existente.

**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 administrativă), 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 prelucrării 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 afla 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 eneolitic 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 exploatării 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, 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.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

Evoluția zonei :

Date privind evoluția zonei :

Amplasamentul studiat se află în partea de vest a perimetrului intravilan al orașului, adiacent străzii Baroti Szabo David.

Orașul are toate caracteristicile unui centru urban de importanță zonală. De dezvoltarea economică a acestui oraș depinde creșterea economică a comunelor și

satelor apropiate, orasul ofera acestora locuri de munca, bunuri si servicii publice, educationale, culturale, de sanatate.

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. Este necesara suplimentarea serviciilor existente in domeniul ingrijirii institutionslitate a copiilor mici si asigurarea de servicii institutionalizate pentru asistarea persoanelor varstnice.

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :**

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea nord-estica in cadrul judetului. Orasul este deopotriva 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 vest a perimetrului.

Suprafata totala de teren studiata este de 12.894 mp, teren aflat in proprietatea privata a orasului. Terenul figureaza in Cartile Funciare nr. 28021 si 28207.

### **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 initiatorului, 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 Baroti Szabo David si de pe un drum de exploatare care bordeaza amplasamentul la nord. 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 Baroti Szabo David, si pe drumul de exploatare 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 12.894 mp. In prezent suprafata destinata amenajarii este acoperita de vegetatie spontana.

In zonele apropiate ale intravilanului se afla constructii de locuinte cu anexe gospodaresti, constructii comerciale, constructii de servicii, institutii publice, constructii mai vechi si mai putine 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 mediu cu fond construit este in jur de 20 – 30 %.

#### **Aspecte calitative ale fondului construit :**

Pe terenul imediat apropiate nu sunt functiuni speciale.

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

In apropierea amplasamentului, pe strada Baroti Szabo David se gasesc retele de infrastructura de alimentare cu apa, reseaua de canalizare menajera si pluviala este cuprinsa in Programul National de infrastructura Anghel Saligny, retelele de telecomunicatii exista in intravilan, exista retea de distributie gazelor naturale pe strada Noua, la sud de strada Baroti Szabo David, de asemenea retea de distributie a energiei electrice pe traseul strazii Barroti Szabo David.

#### **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.

### **Principalele disfunctionalitati :**

Este necesara modernizarea drumului carosabil de acces la incinta in partea de nord, a drumului de exploatare existent.

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

Nu exista hidranti exteriori, astfel incinta care face obiectul prezentului proiect va trebui sa se asigure cu 2 hidranti proprii dedicati 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 Baroti Szabo David se afla retea de alimentare cu apa si retea de distributie a energiei electrice. Este cuprinsa in programul Anghel Saligny retea de canalizare menajera si canalizare pluviala. Retea de distributie a gazelor naturale se afla pe strada Noua, la sud de amplasament, la cca. 200 0 250 m distanta. Retea de telecomunicatii exista in zona de intravilan unde se afla amplasamentul. Racordurile la aceste retele se vor realiza pe baza de proiecte de specialitate.

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfuncționalități importante, în afara necesității modernizării accesului carosabil din partea de nord ( drum de exploatare nemodernizat în momentul de față.)

### **Probleme de mediu :**

#### **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Dat fiind că amplasamentul studiat se află parțial în intravilan, el are implicații directe asupra cadrului urbanistic sau funcțional al intravilanului în momentul de față. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat ținând cont de această situație, de vecinătăți, urmărindu-se o rezolvare coerentă a propunerilor de amenajare, în acord cu spațiile urbane existente în zonă.

#### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice:**

Nu s-au identificat hazarde naturale. Terenul este mediu expus vânturilor care bat dinspre nord-vest spre sud-est. Se vor realiza plantații de protecție și paravane vegetale înalte, arbori cu rădăcini ramificate pentru fixarea solului și asigurarea efectului de paravan în calea curenților de aer și a viscoalelor de zăpadă. Riscul seismic există dar nu este mai accentuat decât nivelul mediu al județului. Terenul nu este supus riscului la inundații. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atâta timp cât nu există activități complexe generatoare de riscuri de contaminare. Terenul studiat nu face parte dintr-o Arie Natura 2000.

#### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:**

Nu s-au constatat asemenea riscuri, în condițiile unei implementări și a unei exploatare antropice corecte.

#### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Terenul studiat nu se află în Arie Natura 2000 protejată, nici în zonă de protecție a vreunui monument istoric sau de arhitectură, sit arheologic.

#### **Evidențierea potențialului balnear și turistic:**

Pe terenul studiat nu există dotări balneare. Despre potențialul general al zonei Baraolt s-a vorbit în capitolele precedente. Pe amplasament în sine, nu există dotări turistice.

#### **Opțiuni ale populației:**

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. Cel mai important atu al proiectului este ca va asigura noi locuri pentru copii in cresa si noi locuri pentru persoane varstnice in camin, astfel programul preconizat are o puternica valenta sociala, fiind orientat catre asistenta necesara pentru populatie, va ridica l nivelul de dotare al orasului cu institutii foarte necesare populatiei.

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, pentru portiunea cuprinsa in intravilan. Proiectul de fata propune modificarea functiunii in institutii publice si servicii si scoaterea de sub restrictie de construire a terenului in intravilan, precum si introducerea in intravilan a portiunii aflate in momentul de fata in extravilan, pentru aceeasi functiune.

#### **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 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 din strada Baroti Szabo David prin intermediul unui drum nou creat, care va face legatura cu drumul de exploatare din partea de nord a amplasamentului. Drumul va deveni 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. Drumul va fi bordat cu trotuar pietonal.

Adiacent amplasamentului, spre vest, se gaseste un drum pietonal neamenajat care nu leaga complet strazile existente la sud si la nord. In sensul crearii unui drum pietonal functional, primaria isi propune sa intre in posesia unei portiuni de teren din proprietate privata ( prin una din modalitatile legale ), pentru a deschide o cale publica de acces intre cele doua strazi ( in etapele urmatoare ).

In interiorul ansamblului se vor asigura spatii de parcare pentru autovehicule, cu acces direct din drumul public nou propus.

### **Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici :**

S-a delimitat suprafata edificabila, astfel incat cele doua obiective propuse sa aiba conditiile necesare pentru amplasarea lor. Regimul de inaltime maxim pentru ambele obiective este parter.

Spatiile libere de constructii si amenajari de teren vor fi configurate ca spatii verzi. Incinta va fi amenajata astfel incat sa ofere cadrul necesar unei functionari optime pentru functiunile de baza.

In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatorii indici de ocupare si utilizare a terenului, :

### **BILANT TERITORIAL COMPARATIV**

<b>Specificatie</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
suprafata reglementata	1,29	100,00	1,29	100,00
suprafata ocupata de constructii ( estimativ )	0	0,00	0,25	19,38



suprafata ocupata de circulatii carosabile	0	0,00	0,29	22,48
suprafata ocupata de circulatie pietonala	0	0,00	0,11	8,53
suprafata ocupata de echipare edilitara	0	0,00	0,03	2,32
Suprafata ocupata de zone verzi amenajate	0	0,00	0,61	47,29
<i>Suprafata ocupata de edificabil</i>	<i>nedelim</i>	<i>nedelim</i>	<i>0,29</i>	<i>22,48</i>
Suprafata ocupata de alte functiuni	0	0,00	0	0,00
<b>SUPRAFATA TOTALA OCUPATA</b>	<b>1,29</b>	<b>100,00</b>	<b>1,29</b>	<b>100,00</b>
P.O.T. MAXIM = 20,00 %				
C.U.T. MAXIM = 0,20				

### **Parcaje :**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Se vor asigura parcaje pentru personal si pacienti, se vor asigura parcaje dedicate pentru persoane cu dizabilitati locomotorii.

### **Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **Alimentare cu apa :**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua centralizata existenta in zona, pe strada Baroti. Se vor asigura pe amplasament 2 hidranti pentru stins incendiul exterior.

#### **Canalizare menajera**

Apele uzate menajere se vor conduce catre reseaua centralizata de canalizare care se va realiza pe strada Baroti, inainte de a se da in functiune obiectivele ( prin programul Anghel Saligny )

#### **Canalizare pluviala**

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce spre spatiile verzi din partea de sud a amplasamentului. Se va realiza in termen scurt si retea de canalizare pluviala pe strada Baroti prin programul Anghel Saligny si se va putea realiza racordul la aceasta.

#### **Alimentare cu gaze naturale**

Se va putea realiza racordul la reseaua de distributie a gazelor naturale in cel mai apropiat punct de racord posibil, conform studiului de specialitate ( pe strada Noua ) . In etapele urmatoare de proiectare se va studia oportunitatea si fezabilitatea racordarii la retea de distributie a gazului metan. Obiectivele vor putea functiona si cu centrale electrice sau pe combustibili solizi. Pentru producerea apei calde se pot folosi si centrale solare.

### **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. Se propune montarea de camere de supraveghere video in incinta.

### **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 refolosibile, PET-uri, hartie, textile, metal, sticla, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare. Materialele sanitare vor urma un straseu special, impus de normele sanitare in vigoare, prin grija administratorilor.

### **Protectia mediului :**

Aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze 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, dupa cele mai bune practici in domeniu.

### **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 nord, 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. Se va realiza un parc de incinta pentru plimbare, recreere si destindere, cu alei pavate neted pentru excluderea accidentarii utilizatorilor.

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 orasului Baraolt.

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :**

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism 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, titularul va face demersurile necesare in continuare, conform legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



*Stela*



## **VOLUMUL 2**

### **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 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.

### **3. Domeniul de aplicare**

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.

## **7.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 amenajarile propuse. Se vor aloca spatii de parcare de dimensiuni speciale, dedicate, marcate in acest sens, persoanelor cu dizabilitati motorii.

## **8.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.

## **9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii :**

Forma si dimensiunile perimetrelor edificabile sunt trecute in plansa A-2. Toate constructiile se vor incadra in aceste perimetre.

## **10.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, arbori, 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. Incintele functionale vor fi imprejmuite si asigurare antifrauda. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2 m, acestea vor fi transparente, pot fi dublate spre interior de vegetatie cataratoare sau de vegetatie in aliniament.

### **III. Zonificarea functionala :**

Obiectivele propuse vor fi obiective de sanatate si de educatie. Odata cu intrarea in vigoare a O.U.G. 100 / 2022, cresele au trecut de la Ministerul Sanatatii la Ministerul Educatiei, ca si unitati de educatie anteprescolara. In aceste conditii, incinta reglementata in PUZ este o incinta cu functiuni mixte de servicii publice, se va asigura buna functionare a obiectivelor propuse si implementarea celor mai bune practici in domeniu.

**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.**

Spatii verzi :

Spatiile verzi se vor configura astfel incat sa ofere posibilitati de plimbare, destindere, recreere pentru lutilizatorii incintelor functionale. Se vor amplasa banci de odihna, filegorii, cosuri pentru gunoi. Se pot amplasa umbrare, pergole si alte amenajari de gradina asemanatoare.

Sef proiect, arh. Florea Stela



*Stela*



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII,**  
**CONSTRUIRE CRESA SI CENTRU DE ZI PENTRU**  
**BATRANI**  
**ORASUL BARAOLT**

**P.U.Z.**

**OCPI**  
**OFICIUL DE CADASTRU SI**  
**PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA**  
**PLAN DE INCADRARE**  
**OR. BARAOLT**

SCARA 1 : 5.000



A.N.C.P.I. - D.C.P.I. COVASNA  
**S.A.I.-R.G.I.**  
 Nr. 9502 / 17.04.12

PENTRU CONFORMAREA  
 CU ORGANULUI.

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	PROIECT NR.
				ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CONSTRUIRE CRESA SI CENTRU DE ZI PENTRU BATRANI	280 / 2023
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			INITIATOR : ORASUL BARAOLT	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA				IULIE 2023
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI	SCARA 1/4500
				PLAN DE INCADRARE IN ZONA	<b>A - 0</b>





**ACTE DE PROPRIETATE  
ASUPRA TERENURILOR :**  
C.F. NR. 28021  
C.F. NR. 28207  
SUPRAFATA TOTALA  
= 12.894 MP,  
DIN CARE :

- INTRAVILAN 9.546 MP  
- EXTRAVILAN 3.348 MP  
( PROPRIETATE  
PRIVATA A  
ORASULUI  
BARAOLT )

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII,  
CONSTRUIRE CRESA SI CENTRU DE ZI PENTRU  
BATRANI


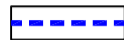
**P.U.Z.**

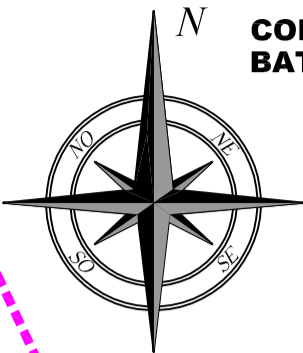
ORASUL BARAOLT

SCARA 1 / 1000

## SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI

### LEGENDA

-  PERIMETRUL ZONEI STUDIASTE
-  PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE
-  LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN
-  LINIE ELECTRICA AERIANA 20 KV
-  DRUM EXPLOATARE EXISTENT
-  STRADA BAROTI SZABO DAVID
-  BANDA DE CIRCULATIE EXISTENTA NEMODERNIZATA
-  LIMITA PARCELE
-  TEREN INTRAVILAN - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA APROBARE P.U.Z.
-  TEREN AGRICOL ( ARABIL ) IN EXTRAVILAN



**SE PROPUNE INTRODUCEREA  
IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI  
DE 3.348 MP SI REGLEMENTAREA  
SUPRAFETEI TOTALE DE 12.894 MP  
PENTRU FUNCTIUNEA INSTITUTII  
PUBLICE SI SERVICII**  
zona de intravilan in PUG are destinatia  
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA  
ELABORAREA PUZ/PUD

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	508739.938	545612.703
2	508754.446	545630.850
3	508768.188	545648.039
4	508736.579	545662.782
5	508535.705	545756.479
6	508525.076	545734.309
7	508470.403	545761.159
8	508458.677	545739.517
S=12894mp		

CF nr. 28021		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
7	508470.403	545761.159
8	508458.677	545739.517
1	508739.938	545612.703
2	508754.446	545630.850
9	508526.078	545733.817
6	508525.076	545734.309
S=7054mp		

CF nr. 28207		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
4	508736.579	545662.782
5	508535.705	545756.479
6	508525.076	545734.309
9	508526.078	545733.817
2	508754.446	545630.850
3	508768.188	545648.039
S=5840mp		

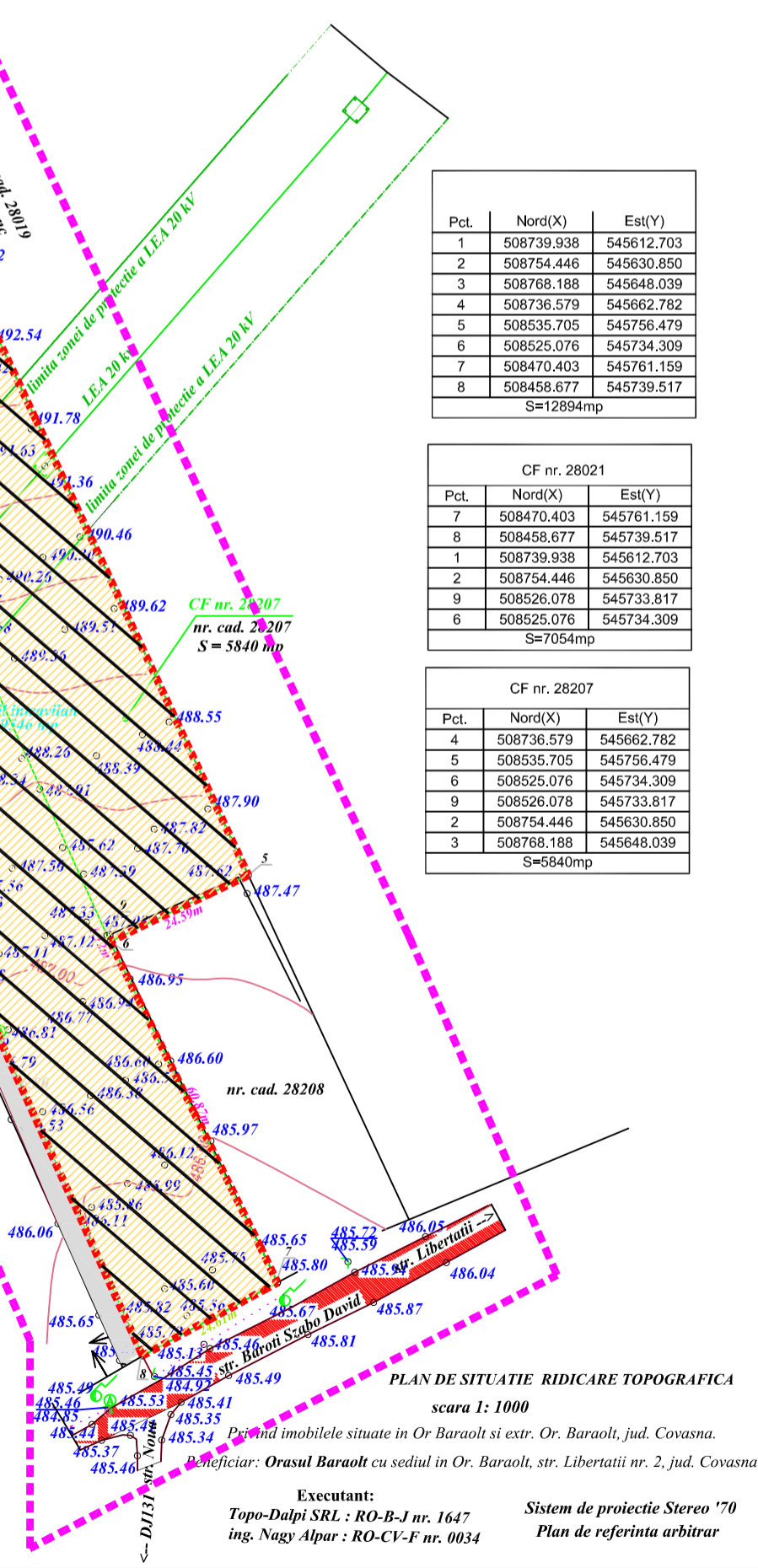
### BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA

specificatie	HA	%
SUPRAFATA REGLEMENTATA	1,29	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII ( ESTIMATIV )	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCULATIE CAROSABILA	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. PIETONALA	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL.	nedel.	nedel.
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	1,29	100,00
P.O.T. MAXIM ADMIS = 0,00 %		
C.U.T. MAXIM ADMIS = 0,00		

### EXISTENT

CF nr. 28021  
nr. cad. 28021  
S = 7054 mp

VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA P. STELA SF. GEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CONSTRUIRE CRESA SI CENTRU DE ZI PENTRU BATRANI PROIECT NR. 280 / 2023 LOCALITATEA : ORASUL BARAOLT FAZA P.U.Z. INITIATOR : ORASUL BARAOLT IULIE 2023
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI SCARA 1/1000
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI A - 1
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			



PLAN DE SITUATIE RIDICARE TOPOGRAFICA  
scara 1: 1000

Prind imobilele situate in Or. Baraolt si extr. Or. Baraolt, jud. Covasna.  
Beneficiar: Orasul Baraolt cu sediul in Or. Baraolt, str. Libertatii nr. 2, jud. Covasna  
Executant:  
Topo-Dalpi SRL : RO-B-J nr. 1647  
ing. Nagy Alpar : RO-CV-F nr. 0034  
Sistem de proiectie Stereo '70  
Plan de referinta arbitrar



**ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR :**  
**C.F. NR. 28021**  
**C.F. NR. 28207**  
**SUPRAFATA TOTALA = 12.894 MP,**  
**DIN CARE :**  
**- INTRAVILAN 9.546 MP**  
**- EXTRAVILAN 3.348 MP**  
**( PROPRIETATE PRIVATA A ORASULUI BARAOLT )**

# PLAN URBANISTIC ZONAL

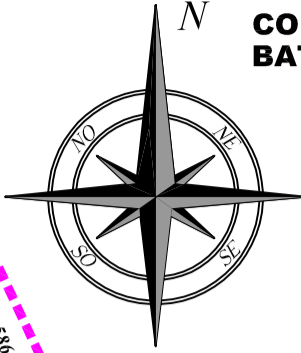
**ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII,**  
**CONSTRUIRE CRESA SI CENTRU DE ZI PENTRU**  
**BATRANI**

**P.U.Z.**

**ORASUL BARAOLT**

**SCARA 1 / 1000**

## ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA



### LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN
- LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kV SI LIMITA ZONEI DE PROTECTIE 24 M AX
- DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT, PROPUS PENTRU MODERNIZARE
- STRADA BAROTI SZABO DAVID PROPUSA PENTRU MODERNIZARE
- TROTUAR PUBLIC PROPUS
- VEGETATIE SCUNDA PERENA
- SPATII VERZI AMENAJATE PROPUSE, PARC DE DESTINDERE / SOCIALIZARE
- DRUM CAROSABIL NOU PROPUS, PARCAJE ( TRAFIC GREU )
- PERIMETRUL EDIFICABIL ( PERIMETRUL IN CARE SE POT AMPLASA CONSTRUCTII )
- SEPARATOR ZONE FUNCTIONALE
- FRONTURI DE ACCES
- CONSTRUCTII PROPUSE



### OBIECTIVE PROPUSE

1. CRESA PENTRU 4 GRUPE ( 40 DE COPII ) CF. PROIECT TIP C.N.I.
2. CENTRU DE ZI DE ASISTENTA SI RECUPERARE PENTRU VARSTNICI SI SERVICII DE INGRIJIRE LA DOMICILIU PENTRU PERSOANE VARSTNICE ( 50 PERSOANE + 25 PERSOANE )
3. PARC AMENAJAT PENTRU PLIMBARE SI DESTINDERE ( PLANTATII DE ARBORI SI ARBUSTI DECORATIVI, DOTARI CU BANCII DE PARC, FILEGORIA )
4. PARCAJ PUBLIC 1
5. PARCAJ PUBLIC 2
6. VEGETATIE SCUNDA PERENA IN ZONA DE PROTECTIE A LINIEI ELECTRICE ( FARA BANCII SI ALTE DOTARI DE PARC )
7. ACCES AUTO SI PIETONAL
8. SPATII VERZI AMENAJATE PENTRU AGREMENTAREA ZONEI

**INCINTELE FUNCTIONALE SE VOR IMPREJMUI CU GARDURI TRANSPARENTE H MAXIM 2 M, DUBLATE SAU NU DE GARD VIU.**

### CALCULUL SUPRAFETELOR

ZONA STUDIATA		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	508739.938	545612.703
2	508754.446	545630.850
3	508768.188	545648.039
4	508736.579	545662.782
5	508535.705	545756.479
6	508525.076	545734.309
7	508470.403	545761.159
8	508458.677	545739.517
S=12894mp		

CF nr. 28021		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
7	508470.403	545761.159
8	508458.677	545739.517
1	508739.938	545612.703
2	508754.446	545630.850
9	508526.078	545733.817
6	508525.076	545734.309
S=7054mp		

CF nr. 28207		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
4	508736.579	545662.782
5	508535.705	545756.479
6	508525.076	545734.309
9	508526.078	545733.817
2	508754.446	545630.850
3	508768.188	545648.039
S=5840mp		

VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE
BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA P. STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741128611 e-mail : stela florea.bia@gmail.com				ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CONSTRUIRE CRESA SI CENTRU DE ZI PENTRU BATRANI
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			PROIECT NR. 280 / 2023
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			FAZA P.U.Z.
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			INITIATOR : ORASUL BARAOLT
				ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA
				SCARA 1/1000
				TITLUL PLANSEI
				SCARA 1/1000
				ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA
				A - 2.1

**PLAN DE SITUATIE RIDICARE TOPOGRAFICA**  
 scara 1: 1000  
 Privind imobilele situate in Or Baraolt si extr. Or. Baraolt, jud. Covasna.  
 Beneficiar: Orasul Baraolt cu sediul in Or. Baraolt, str. Libertatii nr. 2, jud. Covasna

Executant:  
 Topo-Dalpi SRL : RO-B-J nr. 1647  
 ing. Nagy Alpar : RO-CV-F nr. 0034

Sistem de proiectie Stereo '70  
 Plan de referinta arbitrar



**ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR :**  
**C.F. NR. 28021**  
**C.F. NR. 28207**  
**SUPRAFATA TOTALA = 12.894 MP,**  
**DIN CARE :**  
**- INTRAVILAN 9.546 MP**  
**- EXTRAVILAN 3.348 MP**  
**( PROPRIETATE PRIVATA A ORASULUI BARAOLT )**

# PLAN URBANISTIC ZONAL

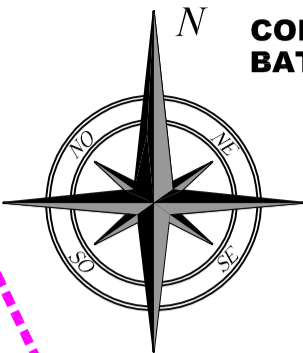
**ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII,**  
**CONSTRUIRE CRESA SI CENTRU DE ZI PENTRU**  
**BATRANI**

**P.U.Z.**

**ORASUL BARAOLT**

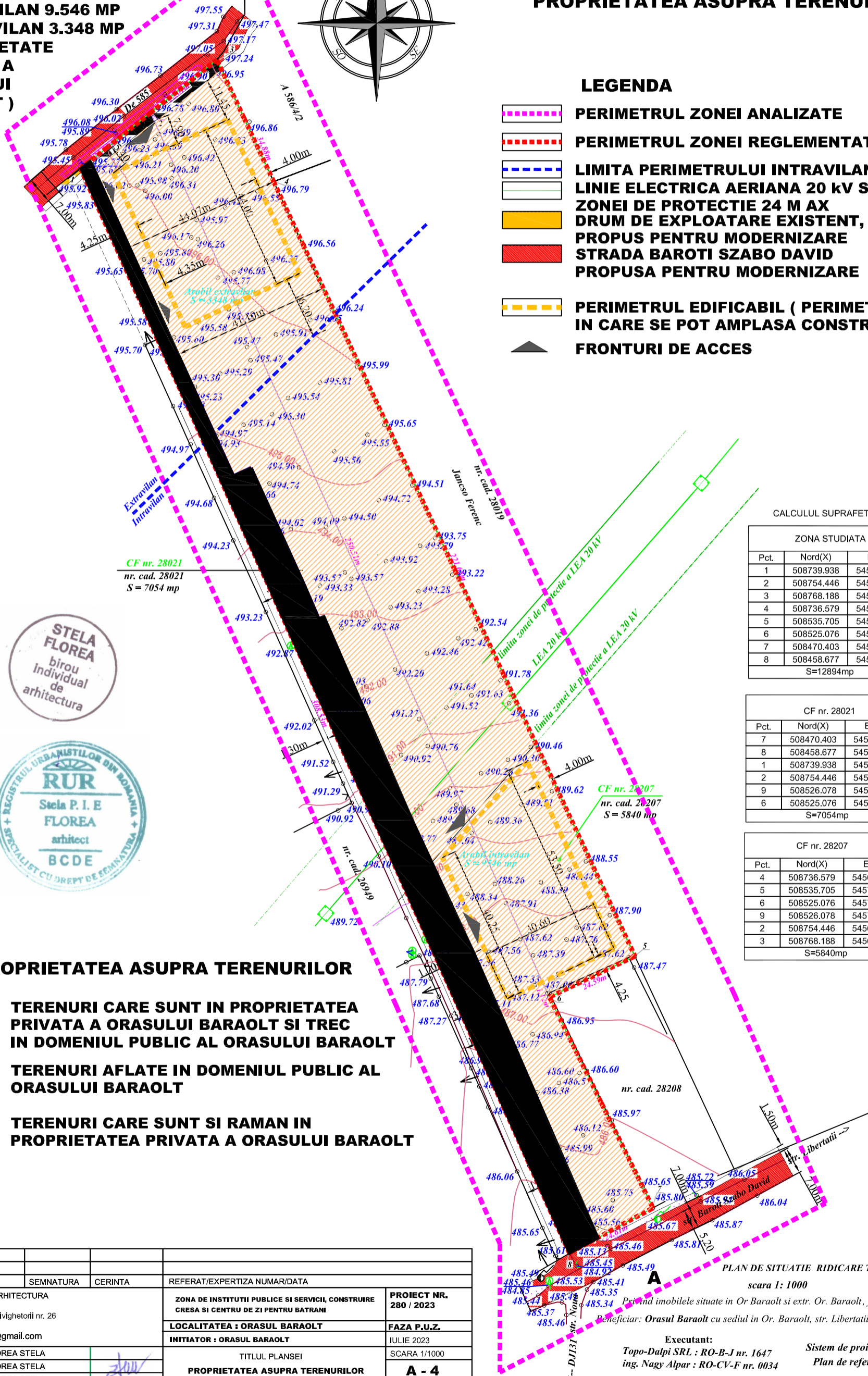
**SCARA 1 / 1000**

**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**



## LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE**
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE**
- LIMITA PERIMETRULUI INTRAVILAN**
- LINIE ELECTRICA AERIANA 20 KV SI LIMITA ZONEI DE PROTECTIE 24 M AX**
- DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT, PROPUS PENTRU MODERNIZARE**
- STRADA BAROTI SZABO DAVID PROPUSA PENTRU MODERNIZARE**
- PERIMETRUL EDIFICABIL ( PERIMETRUL IN CARE SE POT AMPLASA CONSTRUCTII )**
- FRONTURI DE ACCES**



### CALCULUL SUPRAFETELOR

ZONA STUDIATA		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	508739.938	545612.703
2	508754.446	545630.850
3	508768.188	545648.039
4	508736.579	545662.782
5	508535.705	545756.479
6	508525.076	545734.309
7	508470.403	545761.159
8	508458.677	545739.517
S=12894mp		

CF nr. 28021		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
7	508470.403	545761.159
8	508458.677	545739.517
1	508739.938	545612.703
2	508754.446	545630.850
9	508525.076	545733.817
6	508525.076	545734.309
S=7054mp		

CF nr. 28207		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
4	508736.579	545662.782
5	508535.705	545756.479
6	508525.076	545734.309
9	508526.078	545733.817
2	508754.446	545630.850
3	508768.188	545648.039
S=5840mp		

## PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI CARE SUNT IN PROPRIETATEA PRIVATA A ORASULUI BARAOLT SI TREC IN DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI BARAOLT**
- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI BARAOLT**
- TERENURI CARE SUNT SI RAMAN IN PROPRIETATEA PRIVATA A ORASULUI BARAOLT**

VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA P. STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorilor nr. 26 tel : 0741128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				<b>PROIECT NR. 280 / 2023</b> <b>FAZA P.U.Z.</b> IULIE 2023
ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CONSTRUIRE CRESA SI CENTRU DE ZI PENTRU BATRAMI LOCALITATEA : ORASUL BARAOLT INITIATOR : ORASUL BARAOLT				<b>TITLUL PLANSEI</b> <b>PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b> <b>A - 4</b>
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			SCARA 1/1000
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			

PLAN DE SITUATIE RIDICARE TOPOGRAFICA  
 scara 1: 1000

Prin imobilele situate in Or. Baraolt si extr. Or. Baraolt, jud. Covasna.  
 Beneficiar: Orasul Baraolt cu sediul in Or. Baraolt, str. Libertatii nr. 2, jud. Covasna  
 Executant:  
 Topo-Dalpi SRL : RO-B-J nr. 1647  
 ing. Nagy Alpar : RO-CV-F nr. 0034  
 Sistem de proiectie Stereo '70  
 Plan de referinta arbitrar

STELA FLOREA  
 birou individual de arhitectura

