

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**  
**COMUNA AITA MARE**  
**CONSILIUL LOCAL**

---

**HOTĂRÂREA NR.8/2017**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**

**"Păstrăvărie în comuna Aita Mare, sat Aita Medie, județul Covasna"**  
**și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia**

Consiliul local al comunei Aita Mare,  
întrunit în ședința sa ordinară din data de 28 februarie 2017,  
analizând expunerea de motive și proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Păstrăvărie în comuna Aita Mare, sat Aita Medie, județul Covasna" și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, inițiat de primarul comunei Aita Mare,

având în vedere raportul informării și consultării publicului privind fundamentarea deciziei Consiliului local de adoptare sau neadoptare a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal "Păstrăvărie în comuna Aita Mare, sat Aita Medie, județul Covasna" și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia,

văzând rapoartele compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Aita Mare și comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local Aita Mare,

văzând avizul nr.10769 din 29 noiembrie 2016 al Arhitectului șef al Județului Covasna,

văzând parcurgerea procedurilor de transparență decizională prevăzute la art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

în conformitate cu prevederile art.2 alin.(2) din din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art.47, art.50 și art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit. "c", art.36 alin.(5) lit."c", art.45 alin.(2) lit."e" și art.115 alin.(1) lit."b" din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** – Aprobă Planul Urbanistic Zonal "Păstrăvărie în comuna Aita Mare, sat Aita Medie, județul Covasna" și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, proiect nr.520/2014 elaborat de Biroul Individual de Arhitectură Florea Stela, pentru beneficiarii Brotea Zoltan și Brotea Reka-Rozalia, anexa nr.1 la prezenta hotărâre, din care face parte integrantă.

**Art.2.** – Însușește Raportul informării și consultării publicului privind fundamentarea deciziei Consiliului local de adoptare sau neadoptare a documentației de urbanism <Plan Urbanistic Zonal "Păstrăvărie în comuna Aita Mare, sat Aita Medie, județul Covasna" și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia>, anexa nr.2 la prezenta hotărâre, din care face parte integrantă.

**Art.3.** – Aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarului comunei Aita Mare, iar comunicarea prezentei hotărâri către cei interesați secretarului comunei Aita Mare.

Aita Mare, la 28 februarie 2017

Președinte de ședință

Barabas Andras



Contrasemnează

Secretarul comunei

Barta Istvan-Zsolt



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 JUD. COVASNA**

**TEL/FAX: 0267.315.371,**

**e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com**

*Amexo nr. 1  
la Hotărârea nr. 8/2014*

**PROIECT NR. 520 / 2014**

**PASTRAVARIE  
COMUNA AITA MARE, sat AITA MEDIE  
JUDETUL COVASNA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
(P.U.Z.)**

**decembrie 2014**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA  
SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA  
TEL/FAX: 0267.315371, EMAIL: [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)

**PROIECT NR. 520 / 2014**

**DENUMIREA LUCRARI : PASTRAVARIE**

**LOCALITATEA : COMUNA AITA MARE, SAT AITA MEDIE**

**JUDETUL COVASNA**

**BENEFICIARI : BROTEA ZOLTAN si BROTEA REKA ROZALIA**

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE**

**ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT si PROIECTAT**

**ARH. FLOREA STELA.....**



## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

#### **VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE**

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

#### **1. INTRODUCERE**

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

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

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

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural
- 3.4. modernizarea circulatiei

- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului
- 3.8. obiective de utilitate publica

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

#### **5. ANEXE**

### **VOLUMUL II – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **1. DISPOZITII GENERALE**

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

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

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

#### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- unitati si subunitati functionale

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

#### **5. ZONE FUNCTIONALE**

## **B – PIESE DESENATE**

- A – 01    PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- A – 02    ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/1000**
- A – 03    REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 04    POPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**
- A – 05    REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**
- A – 06    UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA scara 1/1000**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**PASTRAVARIE**

**COMUNA AITA MARE, sat AITA MEDIE, 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 : PASTRAVARIE
- localitatea : COMUNA AITA MARE, SAT AITA MEDIE
- beneficiar : BROTEA ZOLTAN si BROTEA REKA ROZALIA

**Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune realizarea unei zone agricole pentru piscicultura in satul Aita Medie, com. Aita Mare, intr-un areal aflat in extravilanul satului, fara reglementari urbanistice in momentul de fata. Zona vizata de prezenta documentatie se doreste a fi reglementata in concordanta cu prevederile regulamentului general de urbanism si cu caracteristice naturale si construite ale vecinatatilor mai apropiate sau mai indepartate. Se intentioneaza amenajarea unei zone de productie de peste cu adresare catre pescari si iubitorii acestui sport, dar si pentru scopuri economice, amenajarea se realizeaza in apropierea unui lac artificial care se va face pe un teren aflat in proprietatea beneficiarului. Amenajarea va cuprinde o oglinda de apa, captarea sursei de apa din paraul Aita Mare, conducerea apei catre bazine de peste, 10 la numar, pentru diferite varste de cultura, din parau se va alimenta si lacul. In documentatia de fata se propune si reglementarea zonelor adiacente zonei viitorului lac, cu constructii destinate cazarii turistilor si pescarilor, unde acestia pot petrece un sejur mai scurt sau mai lung, constructii pentru intretinerea incintei, o constructie care va adaposti spatii de ambalare peste pentru comercializare, terenuri de sport, alte amenajari de teren, alte anexe, accese, parcaje, terase.

Ansamblul se contureaza ca o micro-zona agricola de acvacultura, cadrul natural oferind valentele necesare pentru acest obiectiv.

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

Tema program definita de proprietarii terenului studiat, se refera la urmatoarele elemente :

Se vor amplasasa constructii si amenajari care sa ofere cadrul amenajat potrivit pentru functionarea obiectivului propus. Accesul se va face pe traseul unui drum local care se continua pe dig, drum derivat din drumul judetean Aita mare – Aita Medie. Drumul local se afla in stare buna, este nemodernizat, prin PUZ se propune modernizarea pe zona de acces la amplasamentul studiat. Se va propune modernizarea amprizei, geometriei si imbracamintii cu ampriza caii de rulare potrivit normelor in vigoare, 7,00 m. Constructiile principale vor fi astfel amplasata incat sa beneficieze de panorama care se deschide catre toate directiile, sa beneficieze de iluminat natural si insorire optima. Regimul maxim de inaltime al constructiilor propuse va fi parter + mansarda.

Ansamblul va beneficia de amenajari de teren pentru agrementarea cadrului incintei.

Se va determina spatiul edificabil. In cadrul spatiului edificabil marcat pe planse, constructiile pot ocupa orice pozitie si forma cu respectarea POT si CUT maxim si cu respectarea prevederilor Codului Civil. Spatiile libere de constructii si alte amenajari vor fi amenajate ca spatii verzi, sau vor fi lasate acoperite de vegetatia spontana a zonei.

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa rece potabila, alimentare cu apa pentru bazine, canalizare menajera locala. Incalzirea spatiilor interioare se va realiza in sistem local, cu centrala termica pe combustibil solid, sau electric.

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

Aita Mare, mai demult Aitonul Mare (in maghiara Nagyajta, in traducere "Poarta Mare", in germana Aitau) este o localitate, reședința comunei cu același nume, din județul Covasna. Se află pe terasa formată de râul Olt, pe malul drept al acestuia, și de râulețul Aita, pe marginea vestică a munților Baraoltului, la o altitudine de 496 m.

Prima atestare documentară dateaza din anul 1332.

Comuna Aita Mare este situata in partea vestica a judetului Covasna. Teritoriul administrativ al comunei cuprinde Lunca Oltului, piemontul si o parte a versantului vestic al muntilor Baraolt. Se afla la distante aproximativ egale de principalele centre urbanistice importante: 40 km de Sf. Gheorghe, 40 km de Brasov si 16 km de Baraolt. De comuna Aita Mare apartine localitatea Aita Medie, aflata la o distanta de 4 km de localitatea Aita Mare.

**Conditii climaterice:** Clima este continental moderata, cu veri relativ bogate in precipitatii si ierni friguroase. Circulatia generala a aerului este caracterizata prin frecventa mare a curenților de aer temperat oceanic dinspre vest (mai ales in sezonul cald) si de patrunderi frecvente de aer temperat-continental dinspre est (mai ales in sezonul rece). Temperatura medie anuala este de 7.2 grade C, media lunii care este cea mai calda este de 19.0 grade C (in luna iulie), iar a lunii celei mai reci -4.5 grade C (ianuarie). Nivelul precipitatiilor medii anuale este de 675 mm col/apa. Cele mai multe precipitatii cad in luna iunie, iar cele mai putine in februarie. Numarul zilelor de inzapezire a drumurilor in ultimii 2 ani a fost de 83.

**Populatia:** Numarul total al locuitorilor este de 1774, din care 887 barbati (48.63%) si 937 femei (51.37%), procentul populatiei cu varsta sub 50 ani fiind de 57.73% din total. Locuitorii sunt de nationalitate maghiara 91.1%, romana 8.7%, iar alte nationalitati 0.2%.

**Potential economic:** Principala ocupatie in zona este agricultura si zootehnia, populatia activa lucrând si in domeniul serviciilor de exploatare si prelucrare a lemnului, constructii, confectii, prelucrărilor prin aschiere.

Forta de munca este calificata in meseriile: mecanici, strungari, lacatusi, soferi, electricieni, sudori, contabili, economisti, precum si un numar relativ redus de personal cu studii superioare. Activitățile de tip industrial se reduc la 4-5 unitati de tamplarie.

Costuri de cumparare pentru:

- terenuri agricole: 2.000 - 5.000 lei/ha
- case: 20.000 - 80.000 lei

Comuna beneficiaza de serviciile oferite de o agentie CEC, si filiala Cooperativei de Credit.

**Comunicatii:** Drumuri de acces: DJ 121 A (Aita Mare - Valea Crisului - Intorsura Buzaului), DJ 103 (Sf. Gheorghe - Aita Mare) si in continuare DJ 131 (Apata, Odorheiu Secuiesc). Drumurile de acces in zona sunt asfaltate.

Cea mai apropiata gara CFR se afla la Apata (jud. Brasov), la 3 km de Aita Mare. Comuna dispune de o centrala telefonica automata, cu posibilitatea instalării de fax si e-mail.

Zona are acoperire GSM pentru rețeaua Dialog, Connex si Cosmorom. Comuna are toate serviciile postale.

**Conditii sociale:** Localitatea Aita Mare are un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila, in localitate fiind amplasate 18 cismele stradale. Localitatea Aita Medie nu este racordata la sistemul de alimentare cu apa, alimentarea cu apa fiind asigurata prin fantani, puturi sapate in curtile imobilelor. Comuna nu este racordata la sistemul de alimentare cu gaze. Comuna nu dispune de rețea de canalizare. Intreaga comuna este electrificata. Locuintele sunt dotate cu telefon local, interurban si international. Incalzirea locuintelor se face cu sobe incalzite cu lemne si carbune.

In comuna Aita Mare functioneaza un cabinet medical, o farmacie, o circumscripție sanitara-veterinara. Cel mai apropiat spital se afla la Baraolt.

Exista 2 gradinite, 2 scoli generale, cate unul in fiecare localitate. Liceul cel mai apropiat se afla la Baraolt.

**Potential turistic, agrement, sport:** Comuna Aita Mare este amplasata intr-o zona pitoreasca, cu numeroase izvoare de apa minerala si apa termala la Biborteni, izvoare valorificate in bai pentru tratament antireumatic.

Zona este propice dezvoltarii agroturismului si turismului.

Pestera Meresti se afla la 45 km distanta, iar la cheile Varghisului si Ozunca exista 2 rezervatii naturale.

**Vegetatia** este reprezentata in proportie de 50% prin paduri de stejar, fag cu carpen, brad, masa lemnoasa fiind propice exploatarei si prelucrarii pentru mobilier. Zona este propice pentru vanatoare, fondul cinegetic fiind variat (cerbi, mistreti, ursi, jderi, rasi, lupi, vidre, tapi rosii), dar si pentru pescuit (pastrav, lipan).

Solul este favorabil culturilor de cartof, sfecla de zahar, porumb, plante tehnice si medicinale. O suprafata mare este ocupata de pasuni, zona fiind propice cresterii animalelor.

Subsolul este bogat in lignit, roci vulcanice (dacit, andezit, bazalt, calcar) si roci sedimentare (pietris, nisip), acestea putand fi folosite ca materii prime sau prefabricate in industria de constructii.

Comuna Aita Mare are numeroase atractii turistice:

- biserici,
- monumente,
- conace.

Zone de agrement apropiate:

- Biborteni,
- Cheile Varghisului,
- Bodvai.

In comuna Aita Mare pot fi vizitate monumente istorice protejate prin efectul Legii nr. 422/2001, obiective cu valoare deosebita :

Biserica „Sf.Gheorghe”

Ansamblul conacului Dónáth - Aita Mare, nr. 356

Conacul Dónáth - Aita Mare, nr. 356

Grânar - Aita Mare, nr. 356

Poartă - Aita Mare, nr. 356

Ansamblul bisercii unitariene, str. Bisericii, nr. 351

Biserica unitariană, str. Bisericii, nr. 351

Incintă fortificată, str. Bisericii, nr. 351

Ansamblul bisercii reformată – Aita Medie, nr. 107

Biserica reformată – Aita Madie, nr. 107

Zid de incintă cu turn – clopotniță – Aita Medie, nr. 1

De asemenea, prin Hotărare a Consiliului Județean Covasna sunt protejate obiective care asteapta sa fie clasate ca monumente :

Conacul Cserey – Aita Mare, nr. 132

Casa căpitanului de husari Mosonyi István – Aita Mare, nr. 158

Casa cu poarta de zid – Aita Mare, nr. 387

Primăria – Aita Mare

Casa memorială Kriza János, parohia unitariană – Aita Mare, nr. 349

Casa memorială Benkő József, parohia reformată – Aita Medie, nr. 327

Statuia lui Kriza János – Aita Medie în fața bisericii reformate

## **Strategia de dezvoltare a comunei Aita Mare**

### **Echipare edilitara**

- rectificarea si suprainaltarea digurilor de protectie din lunca inundabila a Oltului;
- executarea unor lucrari de drenaj - desecare pe terenurile agricole din lunca Oltului;
- consolidarea sistemului rutier DJ 131 Aita Mare-Aita Medie - in prima etapa, si Aita Medie-Valea Crisului in etapa urmatoare;
- amenajarea si modernizarea strazilor comunale;
- realizarea sistemului de termoficare a sediului Primariei, Caminului cultural, a Scolii generale si Gradinitei de copii;
- echiparea celor doua localitati cu sisteme centralizate de alimentare cu apa;
- realizarea sistemelor de canalizare menajera si a statiei de epurare a apelor uzate in cele doua localitati;
- imbunatatirea salubritatii locuintelor prin amenajarea unor platforme de deseuri menajere ingradite si dotate corespunzator;
- rezolvarea colectarii si transportului deseurilor menajere in mod organizat;
- amenajarea si dotarea corespunzatoare a puturilor seci;
- introducerea gazului metan;
- racordarea comunei la centrala de telefon digitala;
- amenajarea de spatii verzi in Aita Mare si Aita Medie;
- restaurarea tavanului pictat al Caminului cultural Aita Mare;
- luarea unor masuri de reabilitare a constructiilor apreciate ca monumente istorice (arhitecturale);
- construirea unor locuinte sociale;
- renovarea sediului fostului CAP Aita Medie si amenajarea ei pentru un scop util (punct sanitar, punct pentru divertisment tineret, birou pentru administratia publica locala)
- construirea unei sali de sport in Aita Mare;
- extinderea cladirii Caminului cultural Aita Medie, amenajarea unui punct sanitar si a unei bucatarii;

## **Agricultura**

- Îmbunătățirea și ameliorarea solului prin:
  - lucrări de desecări-drenaj;
- lucrări de combatere a eroziunii solului (de suprafață, de adâncime);
- revitalizarea pășunilor naturale prin fertilizări organice, chimice, lucrări agrotehnice de întreținere și pășunat rațional;
- Îmbunătățirea producției agricole prin:
  - ridicarea gradului de mecanizare a lucrărilor agricole;
- promovarea unei agriculturi ecologice prin eliminarea elementelor tehnologice poluante;
- asigurarea cu semințe și materiale săditoare de înaltă valoare productivă;
- valorificarea superioară a producției agricole prin:
  - crearea de unități de colectare și semiprocessare a produselor agricole;

## **Activități industriale**

- Diversificarea activităților pe linia prelucrării resurselor locale;
- Încurajarea înființării unor întreprinderi mici în sectorul privat și sprijinirea acestora prin:
  - acțiuni fiscale și administrative;
- Stimularea relansării meșteșugurilor tradiționale și artizanatului;
- Amplificarea și diversificarea dotărilor și amenajărilor pentru sport și agrement prin: modernizarea bazei sportive existente;
- amenajarea unui centru de agrement și recreere în clădirea fostei cazărme de husari;
- amenajarea unui centru de divertisment pentru tineret în clădirea fostului conac Cserei;
- amenajarea unui strand și a unui teren de tenis;
- încurajarea dezvoltării agroturismului;
- valorificarea zonelor cu valoare peisagistică prin amenajarea zonei lacurilor;
- Sprijinirea inițiativelor locale pentru practicarea agro-turismului.

Sursa : site oficial al comunei Aita Mare

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

Evoluția zonei :

Date privind evoluția zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in perimetrul extravilan al satului Aita Medie conform PUG aprobat. Terenul se intinde pe un platou cu o expunere exceptionala la insorire. Zona comunei Aita Mare este o zona cu mare potential turistic, din pacate inca prea putin exploatat si pus in valoare, bazat pe varietatea peisajelor si cadrelor naturale si pe puritatea aerului, apelor, solului, dar mai cu seama pe apropierea confortabila de centre urbane importante din judet. Exista in zona interes din ce in ce mai accentuat pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor areale turistice, de agrement, de sport si wellness, si construirea de unitati si ansambluri care ofera servicii turistice diverse pentru populatie.

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

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea central-vestica in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes, cu deosebire din directiile Brasov, Targu Secuiesc si Sf.Gheorghe. Astfel, locul este usor accesibil din toate directiile ca trasee si durata in timp, fiind deopotriva cautat si vizitat de locuitorii acestor asezari, din considerente de ordin economic, turistic si 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, comuna Aita Mare se inscrie in culuarul vestic al judetului, ca pol de dezvoltare locala, care va 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 situatal in extravilanul satului Aita Medie, comuna Aita Mare.

Suprafata totala de teren studiata este de 2,90 ha, aflat in proprietatea privata a unor persoane fizice. Terenul figureaza in Cartea Funciara nr. 23561.

Adancimea de inghet se afla la -1,10 m.

Amplasamentul se incadreaza din punct de vedere seismic in zona „D”

Condițiile geotehnice de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice însoțite de foraje geotehnice și analize de laborator efectuate pe probele prelevate din lucrări pentru fiecare investiție în parte.

Încadrarea terenurilor după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat se vor face conform normativelor în vigoare.

După stabilirea adâncimii și a soluțiilor de fundare, se va determina presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor, luând în considerare caracteristicile geotehnice puse în evidență.

***Studiul geotehnic se va realiza prin grija beneficiarului, cu o firma specializata, acreditata conform legii.***

#### **Circulatia**

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

Accesul in zona studiata este posibil de pe un drum local, nemodernizat in momentul de fata. Drumul deriva din drumul judetean Aita Mare – Aita Medie. In momentul de fata drumul este practicabil, este un drum de pamant, circulat de cei care lucreaza pamanturile agricole din zona.

**Capacitati de transport, greutate 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.**

In momentul de fata , circulatia pe tronsonul drumului local de pe care se poate accede la terenul studiat se desfasoara fluent, nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni, volumul de trafic este foarte redus. Drumul trebuie modernizat ca si geometrie, infrastructura si suprastructura pentru a putea deservi in bune conditii toate zonele situate de-a lungul lui precum si zonele de extindere viitoare.

#### **Ocuparea terenurilor :**

**Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :**

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 29.000 mp. Functiunile actuale sunt de exploatare agricola ( faneata ).

#### **Relationari intre functiuni .**

In zona imediat invecinata nu exista functiuni deosebite, cele mai apropiate zone functionale sunt zone de locuinte si anexe gospodaresti, in intravilanul satului Aita Medie, cele mai apropiate zone de locuit compacte se afla la distanta de cca. 100 m spre nord - vest.

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :**

Pe teren exista doua constructii anexe de mica capacitate ( depozite de materiale ). La configurarea PUZ s-a tinut cont de amplasamentele constructiilor existente in zonele apropiate, la cca. 100 m distanta. In aceste zone, gradul de ocupare este relativ scazut, mult sub 30 %, cu gospodarii cu constructii parter, gospodarii de tip rural.

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

Pe terenurile apropiate din intravilan se gasesc constructii de locuit si anexe gospodaresti, aflate in stare relativ buna.

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

In zona terenului vizat se gaseste retea de alimentare cu energie electrica de medie tensiune, la care se poate face racordul electric, la limita intravilanului existent ( cca. 100 m distanta ). Nu este posibila alimentarea cu apa rece centralizata in conditii rezonabile de cost in acest moment. Nu este posibila canalizarea centralizata a zonei in momentul de fata, colectarea apelor uzate menajere trebuie rezolvata local. In zona nu exista retea magistrala de alimentare cu gaze naturale.

#### **Asigurarea cu spatii verzi :**

Terenul care compune amplasamentul este ocupat in timpul verii de vegetatie agricola. 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 :**

Amplasamentul vizat nu se afla in zona inundabila a vreunui curs de apa, cu toate ca distanta reala fata de cursul paraului Aita este de doar 15 m, dar paraul este protejat de un dig de pamant, ceea ce face ca in decursul anilor zona sa nu fie inundata. Nu s-au constatat riscuri sau hazard la alunecari de teren, insa studiul geotehnic va fi cel care va stabili exact constitutia terenurilor si va specifica caracteristicile acestuia din punct de vedere geologic, geotehnic, si al eventualelor riscuri de alunecare, pentru a se putea institui actiunile necesare pentru eliminarea oricaror posibilitati negative, inainte de autorizarea constructiilor, prin grija beneficiarului.

Bilant teritorial – situatia existenta

| <b>Specificatie</b>                        | <b>ha</b> | <b>%</b> |
|--------------------------------------------|-----------|----------|
| suprafata totala reglementata              | 2,90      | 100,00   |
| suprafata ocupata de constructii           | 0,03      | 1,03     |
| suprafata ocupata de circulatii carosabile | 0,00      | 0,00     |
| suprafata ocupata de circulatii pietonale  | 0,00      | 0,00     |
| suprafata ocupata de echipare edilitara    | 0,00      | 0,00     |
| suprafata ocupata de vegetatie agricola    | 2,87      | 98,97    |
| Suprafata ocupata de curti si gradini      | 0,00      | 0,00     |

|                                            |        |        |
|--------------------------------------------|--------|--------|
| suprafata totala ocupata                   | 2,90   | 100,00 |
| Suprafata ocupata de oglinda de apa        | 0,00   | 0,00   |
| procent de ocupare a terenului P.O.T.      | 1,03 % |        |
| coeficient de utilizare a terenului C.U.T. | 0,012  |        |

### **Principalele disfunctionalitati :**

Este necesara realizarea unei cai de acces de circulatie carosabila corespunzatoare care sa asigure accesul autoturismelor si utilitatelor in conditiile impuse de reglementarile in vigoare ( de stins incendiul, salvari, vidanja si altele ). Parte din utilitati trebuie asigurate in sistem local.

### **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 )**

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice. Nu este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare menajera in momentul de fata.

### **Principalele disfunctionalitati :**

Celelalte utilitati necesare vor trebui asigurate in sistem local. ( alimentare cu apa, canalizare menajera, incalzirea spatiilor interioare )

### **Probleme de mediu :**

### **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in extravilan, el nu are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compozitie coerenta, ordonata si controlata, prin aliniament si retragere care respecta conditiile impuse de situarea terenului studiat.

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Terenul, ca de altfel, toate terenurile libere, este expus vanturilor care bat dinspre nord-vest spre sud-est, se propun in acest sens plantatii de protectie si perdele vegetale inalte, arbori cu radacini ramificate in fiecare parcela pentru fixarea solului si asigurarea efectului de paravan in calea curenților de aer. Riscul seismic exista dar nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului. Hazardul la inundare nu exista atat timp cat, cu toata apropierea de cursul paraului Aita, riscul este foarte redus, dat

fiind ca terenul este protejat de un dig. In aceste conditii este extrem de putin probabil ca acest areal sa fie inundat vreodata. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri in zona ( fabrici, unitati de productie, ferme, etc )

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

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatare antropice corecte.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale sau construite cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

**Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare . Despre potentialul turistic general al zonei Aita Mare s-a vorbit in capitolele precedente. Pe amplasament nu exista dotari turistice.

**Optiuni ale populatiei:**

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

Investitia propusa prin prezentul proiect va genera cateva locuri de munca noi si este de natura sa fixeze forta de munca locala, angajata.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va da un anunt intr-o publicatie locala de mare tiraj referitor la intentia de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primariei com Aita Mare, proiectul va fi expus pentru a fi consultat de publicul interesat. Eventualele observatii se vor depune la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan, nr. 10 in termen de 15 zile de la aparitia anuntului in presa, iar la sediul primariei locale, in termenele stabilite de lege de la expunerea proiectului spre consultarea populatiei, pe fazele legale de consultare ( initiere, consultare ).

Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarului 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 com. Aita Mare nu prevede reglementari pentru aceasta zona, ea fiind situata in extravilanul localitatii Lunga.

#### **Valorificarea cadrului natural:**

Orice interventie umana in cadrul natural este datorata sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens beneficiarii vor intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala.

Constructiile principale au fost orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei insoriri maxime si a unei expuneri eficiente spre imaginile naturale cele mai frumoase ( panorama vest, sud si est )

#### **Modernizarea circulatiei:**

Parcela studiata nu are acces direct la un drum national, sau la un drum judetean.

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul local existent. Acesta deriva din drumul judetean si deserveste zona agricola. Drumul necesita lucrari de reabilitare si largire. El este domeniu public in administrarea autoritatii administratiei publice locale. In interiorul zonei studiate si reglementate in PUZ s-a prevazut un acces auto si pietonal. Aliniamentele s-au stabilit avand in vedere si zona de protectie a drumului local existent. Se va asigura posibilitatea de accese pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, politie, altele.

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

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei microzone de agrement.

Obiectivele principale propuse sunt : accese auti si pietonale, parcaje, control acces, lac piscicol, case pentru oaspeti, bazine de reproducere si tineret peste, bazine de cultura peste, folegoria, unitate de prelucrare primara, depozite de materiale, cuptor de paine, pivnita de vinuri, terenuri de sport, amenajari exterioare, iluminat exterior, imprejmuire.

Incinta se va delimita prin garduri vii si imprejmuiuri construite transparente nu mai inalte de 2 m. Spatiile libere vor fi amenajate ca spatii verzi. Compozitia urbanistica a tinut cont de orientare, insorire si conditiile oferite de terenul de amplasament, de asigurarea unei panorame ample din spatiile fiecarei cladiri principale, protectie fata de vanturile dominante. Se vor planta pe amplasament cat mai multi arbori cu radacini adanci si vegetatie bogata, cu rol de fixare a solului si de paravan anti-vant si in calea curentilor de aer.

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

#### **Bilant teritorial – situatia propusa**

| <b>Specificatie</b>                                     | <b>Ha</b> | <b>%</b> |
|---------------------------------------------------------|-----------|----------|
| suprafata totala studiata                               | 2,90      | 100,00   |
| suprafata ocupata de constructii                        | 0,25      | 8,62     |
| Suprafata ocupata de bazine de peste                    | 0,05      | 1,72     |
| suprafata ocupata de circulatii carosabile si pietonala | 0,23      | 7,93     |
| suprafata ocupata de echipare edilitara                 | 0,06      | 2,07     |
| suprafata ocupata de oglinda de apa                     | 0,54      | 18,62    |
| Suprafere cu destinatie speciala                        | 0,00      | 0,00     |
| suprafata ocupata de spatii verzi                       | 1,68      | 57,94    |
| Suprafata ocupata de alte functiuni                     | 0,01      | 0,34     |
| Suprafata totala ocupata                                | 2,90      | 100,00   |

**Suprafata totala ocupata** **2,90** **100,000**

#### **Indici de ocupare a terenului :**

**Procent de ocupare a terenului POT maxim = 20,00%**

**Procent de ocupare a terenului POT realizat = 8,62 %**

**Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,22**

**Coefficient de ocupare a terenului CUT realizat = 0,100**

#### **Dezvoltarea echiparii edilitare**

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

Alimentarea cu apa se va realiza din put existent pe amplasament, prevazut cu sistem de pompare si stocare, tratare si igienizare a apei precum si din captarea unui izvor existent pe amplasament, la fel, dotat cu rezervor de stocare a apei. Apa va fi condusa la punctele de consum prin bransamente la conducta de alimentare.

### **Canalizare menajera**

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana spre doua bazine vidanjabile impermeabilizate, etanse, fara emisia efluentului in sol, care se vor vidanja periodic, prin grija beneficiarilor.

### **Canalizare pluviala**

Apele meteorice si de suprafata se vor colecta si conduce prin rigole deschise de-a lungul laturii de nord a terenului si se vor conduce spre zonele verzi si spre lac.

### **Incalzire**

Spatiile interioare vor fi incalzite cu centrale termice proprii pe combustibil solid sau printr-un sistem electric.

### **Alimentare cu energie electrica :**

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize, se va realiza racordul la reseaua existenta.

### **Telecomunicatii :**

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului localitatii Aita Medie, pe baza avizelor solicitate de beneficiari de la detinatorii retelelor Tc existente.

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

Nu exista retele de medie presiune, de alimentare cu gaze naturale in zona.

### **Gospodarie comunală :**

Incinta de agrement va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita apoi in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, metal, sticla, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare.

### **Protectia mediului :**

Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. In cadrul ansamblului nu exista obiective care sa opereze cu materiale poluante sau periculoase. Nu se pune problema emanatiilor nocive, nu se produc noxe si deseuri periculoase pentru mediu. Practic, este o microzona agricola de crestere a pestilor, cu amenajari specifice acestei functiuni. In consecinta, 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.

### **Organizarea sistemelor de spatii verzi :**

In interiorul incintei se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe parter de gazon. Se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, rol de fixare a solului si rol decorativ. Spatiile verzi amenajate vor contitui o bariera de protectie vizuala, fonica, absorbanta.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Nu se pune problema refacerii peisagistice si nici a reabilitarii urbane, constructiile sunt de mica volumetrie, evident ca dupa terminarea lucrarilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrari.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista asemenea oportunitati.

### **Obiective propuse :**

Obiectivele principale propuse sunt :

- Poarta acces controlat
- Spatii de parcare
- Lac piscicol realizat prin excavarea albiei acestuia
- Bazine de peste
- Case de oaspeti
- Casute pentru pescari
- Cuptor
- Pivnita de vinuri
- Alei pietonale
- Drum pietruit pentru asigurarea intretinerii digului existent
- Ziduri si parapete de sprijin
- Anexe

Terenul se afla in proprietate privata, in intregime.

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

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism care sta la baza elaborarii proiectului.

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 comunei Aita Mare dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie, vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, conform legii.

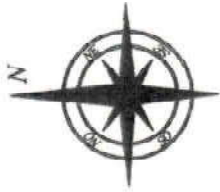
Sef proiect, arh. FLOREA Stela



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stela Florea".

# PLAN URBANISTIC ZONAL PASTRAVARIE COMUNA AITA MARE PLAN DE INCADRARE IN ZONA

P.U.Z.



ZONA STUDIATA



| VERIFICATOR    | NUME              | SIGNATURA         | GERINTA           | REFERAT/EXPERTIZA | NUMAR/DATA                |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| VERIFICATOR    | ARH. FLOREA STELA | ARH. FLOREA STELA | ARH. FLOREA STELA | REFERAT/EXPERTIZA | NUMAR/DATA                |
| PROIECTANT     | ARH. FLOREA STELA | ARH. FLOREA STELA | ARH. FLOREA STELA | PROIECTANT        | PROIECT NR. 520 / 2014    |
| REDACTANT      | ARH. FLOREA STELA | ARH. FLOREA STELA | ARH. FLOREA STELA | REDACTANT         | FAZA P.U.Z. NOV. 2014     |
| TITLUL PLANSEI |                   |                   |                   |                   | PLAN DE INCADRARE IN ZONA |
| A - 01         |                   |                   |                   |                   |                           |

**P.U.Z.**



FORUM DE ACCES

BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA

| specificatie                          | HA   | %      |
|---------------------------------------|------|--------|
| SUPRAFATA STUDIATA                    | 5,00 | X      |
| SUPRAFATA REGLEMENTATA                | 2,90 | 100,00 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII      | 0,63 | 1,03   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA | 0,00 | 0,00   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE BAZINE DE PESTE  | 0,00 | 0,00   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA | 0,00 | 0,00   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE DGLINDA DE APA   | 0,00 | 0,00   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE VEGET. AGRICOLA  | 2,87 | 98,97  |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI   | 0,00 | 0,00   |
| SUPRAFATA OC. DE ZONE DE PROT. ALTELE | 0,00 | 0,00   |
| SUPRAFATA TOTALA OCUPATA              | 2,90 | 100,00 |

|                 |          |
|-----------------|----------|
| P.D.T. existent | = 1,03 % |
| C.U.T. existent | = 0,012  |

ORIGINALI ARCHITETTURA  
ON SOLIDITÀ

3094

**Stela  
FLOREA**

Architect  
in detail in Amsterdam

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13   | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13   | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13   | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13   | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13   | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13</ |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA  
TENENULUI

CF, NW 23881 - 29,000 MP

**P.U.Z.**

FORUM DE ACCES

1. ACCES ÎN CALDURA
2. ACCES ÎN CALDURA
3. POARTA ACCES CONTROLAT
4. SPAȚII DE PARCARE
5. LAC PISCICOL
6. CASA DE OASPEȚI 1, ADMINISTRATIE
7. CASA DE OASPEȚI 2
8. BAZIN PISCINA CU TERASA
9. FILEGORIA
10. UNITATE DE PRELUCRARE PESTE
11. DEPOZIT DE MATERIALE
12. ANEXA
13. CUPTOR
14. CASUTE PISCARI
15. PIVNITA DE VINURI
16. BAZINE DE PESTE
17. ALEI
18. BAZIN IZVOR JABIL ÎMPERNEABILIZAT
19. CAPTARE ÎN ZVOR SI REZERVOR
20. DRUM PIETRUIT PENTRU ASIGURAREA ÎNȚINUTERII DIGULUI
21. ZONA DE PROTECȚIE A DIGULUI ( 4 M )
22. ZID DE SPRIJIN
23. GRUP SANITAR



|                                                                                    |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | PERIMETRUL ZONEI STUDIASTE                                                               |
|  | PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.                                                  |
|  | CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE                                                          |
|  | CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE                                               |
|  | CONSTRUCTII PROPUSE                                                                      |
|  | AMENAJARI EXTERIOARE PROPUSE                                                             |
|  | SPATII VERZI AMENAJATE                                                                   |
|  | LIMITE PARCELE EXISTENTE                                                                 |
|  | PERIMETRUL EDIFICIILOR PROPUSE<br>( PERIMETRUL IN CARE POT FI<br>AMPLASATE CONSTRUCTII ) |

BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUSA

| specificate                            | HA   | %      |
|----------------------------------------|------|--------|
| SUPRAFATA STUDIATA                     | 5,00 | x      |
| SUPRAFATA REGLEMENTATA                 | 2,90 | 100,00 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII       | 0,25 | 8,62   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA  | 0,23 | 7,93   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE BAZINE DE PESTE   | 0,05 | 1,72   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA  | 0,06 | 2,07   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE DELINDA DE APA    | 0,54 | 18,62  |
| SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI      | 1,68 | 57,94  |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI    | 0,01 | 0,34   |
| SUPRAFATA CC. DE ZONE DE PROT. AL TELE | 0,08 | 2,76   |
| SUPRAFATA TOTALA OCUPATA               | 3,90 | 100,00 |

|                 |         |
|-----------------|---------|
| P.Q.T. realizat | = 8,62  |
| C.U.T. realizat | = 0,100 |

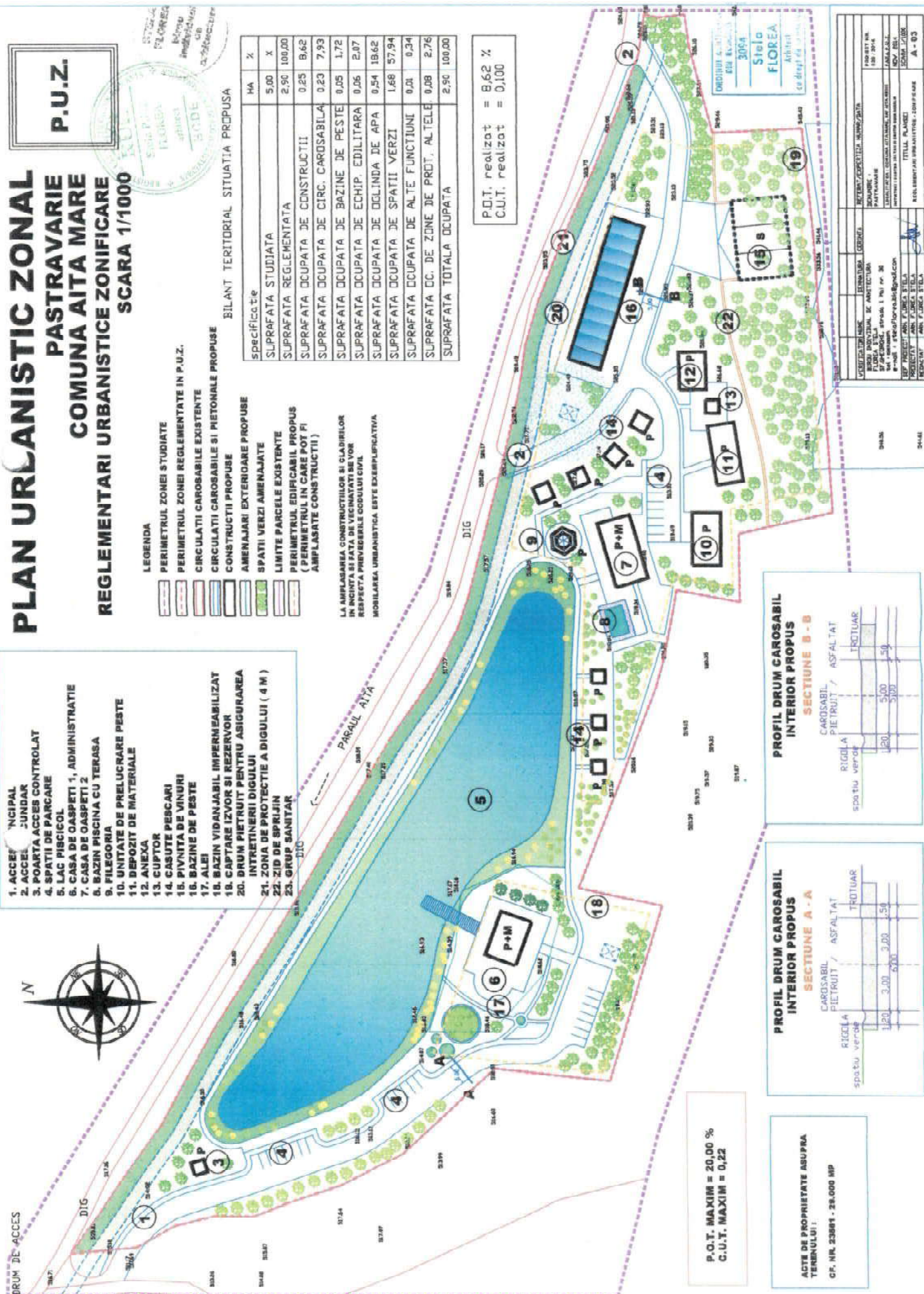
P.O.T. MAXIM = 20,00 %  
C.U.T. MAXIM = 0,22

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA  
TERENULUI!  
CF. NR. 23581 - 28.000 MP

**PROFIL DRUM CAROSABIL  
INTERIOR PROPUS**



**PROFIL DRUM CAROSABIL  
INTERIOR PROPUS**



**P.U.Z.**



## BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUSA

| specificatie                           | HA   | %      |
|----------------------------------------|------|--------|
| SUPRAFATA STUDIATA                     | 5,00 | X      |
| SUPRAFATA REGLEMENTATA                 | 2,50 | 100,00 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII       | 0,25 | 0,62   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA  | 0,23 | 7,93   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE BAZINE DE PESTE   | 0,05 | 1,72   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA  | 0,06 | 2,07   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE DGLINDA DE APA    | 0,54 | 18,62  |
| SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI      | 1,68 | 57,54  |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI    | 0,01 | 0,34   |
| SUPRAFATA DC. DE ZONE DE PRET. AL TELE | 0,08 | 2,76   |
| SUPRAFATA TOTALA OCUPATA               | 0,96 | 100,00 |

|                 |          |
|-----------------|----------|
| P.D.T. realizat | = 8,62 % |
| C.U.T. realizat | = 0,100  |

### LEGENDA

- |                                                                                    |                                                                                            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | PERIMETRUL ZONEI STUDIATE                                                                  |  |
|  | PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE ÎN P.U.Z.                                                    |  |
|  | CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE                                                            |  |
|  | CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE                                                 |  |
|  | CONSTRUCTII PROPUSE                                                                        |  |
|  | AMENAJARI EXTERIOARE PROPUSE                                                               |  |
|  | SPATII VERZI AMENAJATE                                                                     |  |
|  | LIMITE PARCELE EXISTENTE                                                                   |  |
|  | PERIMETRUL EDIFICIILOR PROPUSE<br>( PERIMETRUL ÎN CARE POT FI<br>AMPLASATE CONSTRUCTIILE ) |  |

LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI CLĂDIRILOR  
ÎN ÎNCINTA ȘI FATA DE VEGETAȚIE SE VOM  
RESPECTA PREVEDERILE CODULUI CIVIL  
MUNICIPIUL URBANISTIC ESTE EXEMPLIFICATIV

## OBJECTIVE PROPOSE

1. ACCES COMUNICAT
2. ACCES COMUNICAT
3. POARTA ACCES CONTROLAT
4. SPATII DE PARCARE
5. LAC PSICHOLOGIC
6. CASA DE OASPETI 1, ADMINISTRATIE
7. CASA DE OASPETI 2
8. BAZIN PISCINA CU TERASA
9. FILIGORIA
10. UNITATE DE PRELUCRARE PESTE
11. DEPOZIT DE MATERIALE
12. ANEXA
13. CUPTOR
14. CASUTE PESCARI
15. PIVNITA DE VINURI
16. BAZINE DE PESTE
17. ALEI
18. BAZIN VANDABIL IMPERMEABILIZAT
19. CAPTARE LIVOR SI REZERVOR
20. DRUM PIETRUIT PENTRU ASIGURAREA
21. INTRARENTERII DIGULUI
22. ZONA DE PROTECTIE A DIGULUI (4 M)
23. ZID DE SPRINZ
24. GRUP SANITAR



PARAUL ATTA

**PROFIL DRUM CAROSABIL  
INTERIOR PROPUS**



**PROFIL DRUM CAROSABIL  
INTERIOR PROPUS**



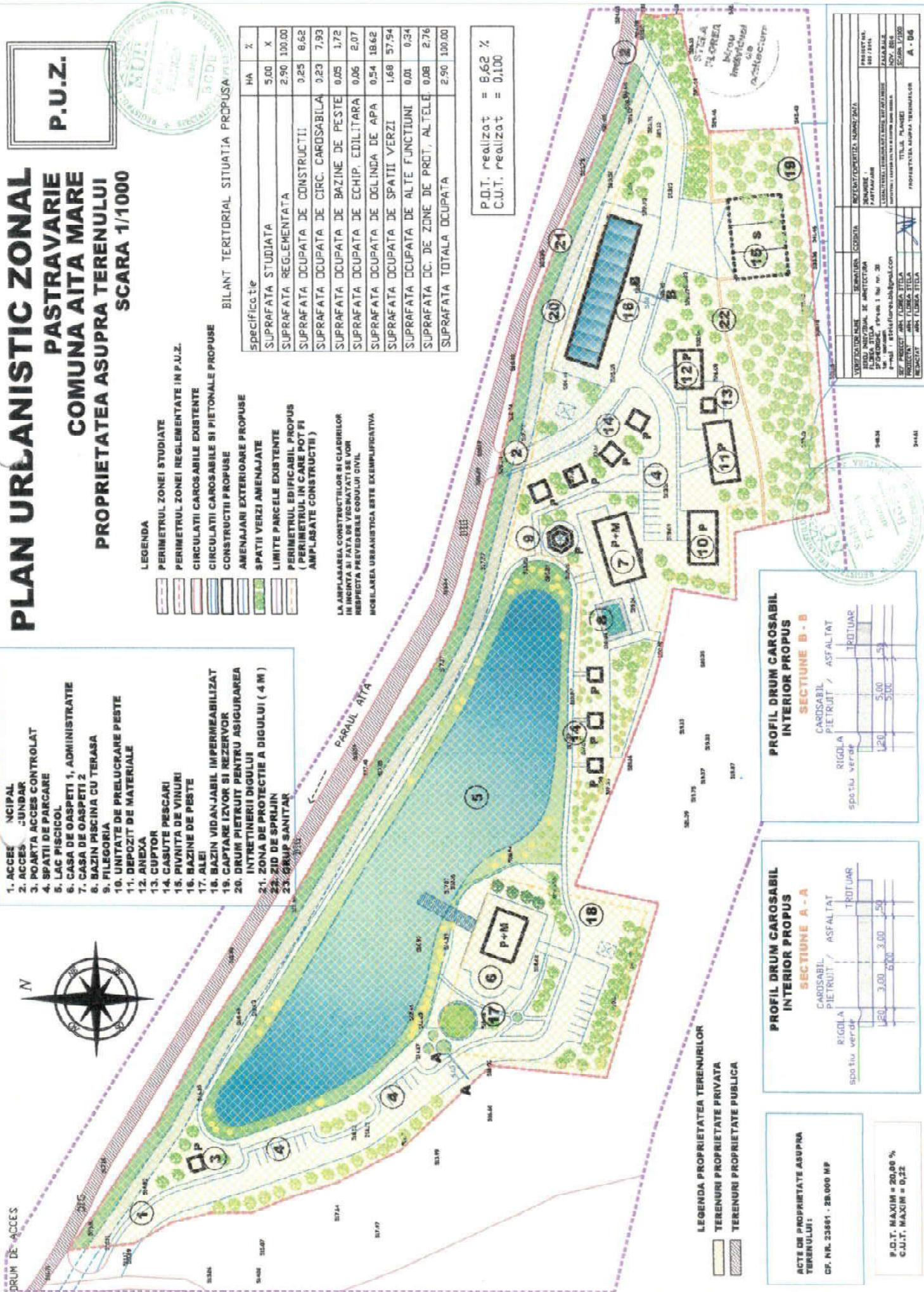
ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA  
TERENULUI:

P.F. NR. 23561 - 28.000 MP

P.C.T. MAXIM = 20,00 %  
C.U.T. MAXIM = 0,32

## LEGENDA PROPRIETATEA TERENURILOR

- | TERENURI PROPRIETATE PRIVATA | TERENURI PROPRIETATE PUBLICA |
|------------------------------|------------------------------|
|                              |                              |





# OBIECTIVE PROPUSE

1. ACCES ICIPAL
2. ACCES UNRAR
3. POARTĂ ACCES CONTROLAT
4. SPAȚII DE PARCARE
5. LAC PISCICOL
6. CASA DE CASPETI 1, ADMINISTRATIE
7. CASA DE CASPETI 2
8. BAZIN PISCINA CU TERASA
9. FILEGORIA
10. UNITATE DE PRELUCRARE PESTE
11. DEPOZIT DE MATERIALE
12. ANEXA
13. CUPTOR
14. CASUTE PESCARI
15. PIVNITA DE VINURI
16. BAZINE DE PESTE
17. ALEI
18. BAZIN VIDANJABIL IMPERMEABILIZAT
19. CAPTARE IZVOR SI REZERVOR
20. DRUM PIETRIUIT PENTRU ASIGURAREA INTRETINERII DIGULUI
21. ZONA DE PROTECTIE A DIGULUI ( 4 M )
22. ZID DE SPRIJIN
23. GRUP SANITAR



DRUM DE ACCES

# PLAN URBANISTIC ZONAL PASTRAVARIE COMUNA AITA MARE ZONE FUNCTIONALE SCARA 1/1000

P.U.Z.



- LEGENDA**
- PERIMETRUL ZONEI STUDIATE
  - PERIMETRUL ZONEI REGLENTATE IN P.U.Z.
  - CIRCULATI CAROSABILE EXISTENTE
  - CIRCULATI CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE
  - CONSTRUCTII PROPUSE
  - AMENAJARI EXTERIOARE PROPUSE
  - SPATII VERZI AMENAJATE
  - LIMITE PARCELE EXISTENTE
  - PERIMETRUL EDIFICIILOR PROPUSE (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)

## BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUISA

| specificatie                          | HA   | %      |
|---------------------------------------|------|--------|
| SUPRAFATA STUDIATA                    | 5,00 | X      |
| SUPRAFATA REGLENTATA                  | 2,90 | 100,00 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII      | 0,25 | 8,62   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA | 0,23 | 7,93   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE BAZINE DE PESTE  | 0,05 | 1,72   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA | 0,06 | 2,07   |
| SUPRAFATA OCUPATA DE OGILINDA DE APA  | 0,54 | 18,62  |
| SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI     | 1,68 | 57,94  |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI   | 0,01 | 0,34   |
| SUPRAFATA OC. DE ZONE DE PROT. ALTELE | 0,08 | 2,76   |
| SUPRAFATA TOTALA OCUPATA              | 2,90 | 100,00 |

P.O.T. realizat = 8,62 %  
C.U.T. realizat = 0,100

LA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SI CLADIRILOR IN INCINTA SI FATA DE VICINITATILE SE VOR RESPECTA PREVEDERILE COBOLUI CIVIL MOBILAREA URBANISTICA ESTE EXEMPLIFICATIVA

zona functionala unica  
ZONA AGRICOLA  
SI SERVICII

S = 3,16 HA  
P.O.T. max. = 20,00%  
C.U.T. max. = 0,22

A C P TE

IS

P.O.T. MAXIM = 20,00 %  
C.U.T. MAXIM = 0,22

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA  
TERENULUI:  
CP. NR. 23861 - 20.000 MP

## PROFIL DRUM CAROSABIL INTERIOR PROPUIS SECTIUNE A - A



## PROFIL DRUM CAROSABIL INTERIOR PROPUIS SECTIUNE B - B



## **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 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. 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.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- 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. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.

- 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 în 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.

Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- 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. 536/1997 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 de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei 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 )
- constructiile supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor a calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- constructiile sub si supraterane vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea in cadrul incintei, retrageri, vecinatati, precum si prevederile regulamentului general de urbanism.
- suprafetele exterioare amenajate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.
- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatie 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 ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

#### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :**

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile Codului Civil.

Se vor respecta retragerile fata de limita carosabilului, conform prevederilor PUZ

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :**

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comuna la toate constructiile, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maxime.
- Accesul autovehiculelor in incinta propusa
- Accesul pietonal la incinta propusa
- Accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la toate obiectivele interioare si exterioare

#### **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 imprejmuiri :**

Spatiile verzi sunt amplasate pe teritoriul studiat cvasiomogen, ele vor ocupa peste 60 % din terenul reglementat, 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 de constructii si amenajari artificiale. Se vor realiza imprejmuiri transparente din materiale locale nu mai inalte de 2,0 m si garduri vii din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Nu se vor utiliza imprejmuiri din materiale plastice.

### **III Zonificarea functionala :**

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

#### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :**

Unitatea functionala cuprinde urmatoarele functiuni importante :

IS – institutii si servicii ( servicii turistice )

A – agricol

C – cai de comunicatie

P – spatii plantate

TE – echipare edilitara

#### **V. Unitati teritoriale de referinta :**

#### **ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA AGRICOLA - PASTRAVARIE**

Suprafata : 2,90 ha

Vecinatati :

- spre nord : dig
- spre sud : terenuri libere ( fanete )
- sud est : terenuri libere ( fanete )
- spre vest : drum local de acces

subzone functionale :A, IS, L, C, TE, P.

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Procent de ocupare a terenului | Coeficient de utilizare a terenului |
| POT realizat 8,62 %            | CUT realizat 0,100                  |
| POT maxim 20,00 %              | CUT maxim 0,22                      |

- functiunea dominanta : productie agricola de peste ( piscicultura )
- functiuni complementare : echipare edilitara
- functiuni permise fara conditii : servicii turistice, anexe : centrale termice, garaje, depozite, terase acoperite, pergole, mobilier de gradina, pavilioane de odihna, umbrare, platforme sub 100 mp compact, cuptor, pivnita de vinuri, echipare edilitara, amenajari peisajere.
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : unitati de productie si prestari servicii tehnice, functiuni generatoare de zgomot, trepidatii, noxe, deseuri periculoase.
- Constructiile ce se vor realiza vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retrageri fata de vecinatati, intimitate, vedere.
- Constructiile se vor amplasa in cadrul perimetrului de edificabil marcat pe plansa A -03 – reglementai urbanistice – zonificare, in orice pozitie si orientare cu respectarea regimului maxim de inaltime si a prevederilor Codului Civil.
- Regim maxim de inaltime : P + mansarda

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, metal, acoperisuri tip sarpanta de lemn tip sarpanta cu invelitori din tigla sau invelitori usoare, panta minima a invelitorii 30 grade, tamplarie lemn, PVC alb sau

colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, grassbeton, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, imprejmuiiri conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale : Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale si a teraselor.

Parcaje : se vor realiza spatii de parcare pentru autoturisme si utilitare in interiorul incintei.

Spatii verzi : Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare in incinta interioara, precum si adiacent proprietatii si drumurilor de acces, cu rol de protectie, absorbant pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curenților de aer.

Sef proiect, arh. Florea Stela





**ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
COMUNA AITA MARE  
PRIMĂRIA**

**Tel/fax: 0267-355582**

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

---

*Anexa nr.2*

*la Hotărârea nr.8/2017*

**Raportul cu privire la informarea și consultarea  
publicului privind fundamentarea deciziei Consiliului local de  
adoptare a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal  
"Păstrăvărie în comuna Aita Mare, sat Aita Medie, județul Covasna" și  
Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia**

Având în vedere prevederile Ordinului nr.2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism", coroborate cu prevederile Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Aita Mare nr.35/2011,

în vederea aprobării documentației de urbanism "Plan Urbanistic Zonal – Păstrăvărie – Comuna Aita Mare, satul Aita Medie, județul Covasna, au fost parcurse următoarele etape legale de informare și consultare a publicului:

S-a întocmit anunțul privind consultarea publicului asupra propunerilor preliminare P.U.Z., care a fost afișat la sediul Primăriei comunei Aita Mare, precum și pe site-ul [www.primariaaitamare.ro](http://www.primariaaitamare.ro)

S-a publicat pe pagina de internet [www.primariaaitamare.ro](http://www.primariaaitamare.ro):

- memoriul cu privire la propunerile PUZ
- plan reglementări urbanistice zonificare
- plan proprietate asupra terenurilor

*-plan reglementări echipare edilitară*

*Publicul a fost invitat să consulte documentația și să transmită observații și sugestii asupra documentației la sediul Primăriei Aita Mare, în perioada 20.04.2016 – 05.06.2016*

*Documentația expusă/disponibilă nu a fost solicitată pentru consultare de nici o persoană.*

*La sediul primăriei comunei Aita Mare nu au fost înregistrate sesizări privind propunerile preliminare ale P.U.Z.*

*La data de 7 iunie 2016, ora 11, la sediul Primăriei comunei Aita Mare s-a organizat o dezbatere publică, ca metodă de consultare, la care, din partea publicului, nu a participat nimeni.*

*În zilele de 5 ianuarie 2017, respectiv 6 ianuarie 2017 a fost adusă la cunoștință publică prin afișarea la sediul Primăriei comunei Aita Mare, pe site-ul [www.primariaaitamare.ro](http://www.primariaaitamare.ro), precum și în ziarul Mesagerul de Covasna anunțul referitor la elaborarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Păstrăvărie în comuna Aita Mare, sat Aita Medie, județul Covasna" și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.*

*Publicul a fost invitat să consulte documentația și să transmită observații și sugestii asupra documentației la sediul Primăriei Aita Mare, în perioada 05.01.2017 – 03.02.2017.*

*Documentația expusă/disponibilă nu a fost solicitată pentru consultare de nici o persoană.*

*La sediul primăriei comunei Aita Mare nu au fost înregistrate sesizări privind Planul Urbanistic Zonal "Păstrăvărie în comuna Aita Mare, sat Aita Medie, județul Covasna" și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.*

*Prezentul raport va fi depus la dosarul ședinței Consiliului local, ca anexă al proiectului de hotărâre, pentru a fi însușit de Consiliul local Aita Mare.*

*Responsabil cu informarea și consultarea publicului*

*Secretarul comunei*

*Barta Istvan-Zsolt*

