



JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str.Piliske nr.1 Tel.:+40-267-340001, fax.:342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro
Nr.inreg.3418 din 05.08.2013
Ind.dos.:

EXPUNERE DE MOTIVE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Case de locuit "Dealul Regelui" Chiurus-extravilan orasul Covasna
beneficiar: John Ioan Bilco si altii

In urma avizului prealabil de oportunitate, aprobat prin Dispozitia Primarului oras Covasna nr. 349/2012, a fost intocmit Planul urbanistic zonal, care consta in realizarea unei microzone de locuit in orasul Covasna intre satul Chiurus si Papauti in extravilan si dupa obtinerea avizelor solicitate, inclusiv avizul unic al Comisei Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism nr.25/2013, beneficiarii solicita aprobarea acestora prin Hotararea Consiliului Local.

Momentan fiind teren agricol, parte din Tarla 173 parcela 1240 avind categoria de folosinta tabulara de "faneata" terenul in prezent este liber de constructii de cladiri; exista 3 drumuri de exploatare agricola si se afla la o distanta de circa 1200 m de la intravilanul satului Chiurusi la cca.3,0 km nord de localitatea Papauti.

Delimitarea zonei:-la vest: drumul national DN13E
-la nord:paraul si limita proprietatii
-la est si sud: limitele proprietatii de teren

Terenul de amplasament este compusa din 22 loturi pe care proprietarii doresc sa construiasca in viitor pe fiecare parcela cate o casa de locuit/odihna, in total sunt propuse 23 case de locuit, drumuri, garduri, dotari tehnico edilitare.

Terenurile pe care se situeaza Asezarea Urbana, insumeaza 23.200 mp, unite prin drumuri de acces si corespund cerintelor de minim 10.000 mp pentru functiuni de locuire. Proprietarii acestor loturi au o Asociatie de Proprietari, care isi asuma integral costul construirii drumurilor de acces (identificate in PUZ), costul tuturor solutiilor de utilitati din zona(alimentare cu apa , canalizare si energie electrica) cat si costul oricaror lucrari de protectia mediului in perimetrul mentionat, fara a solicita fonduri sau costuri de investitii de la Orasul Covasna pentru aceste lucrari.

Deasemeni Asociatia de Proprietari se va ocupa de obtinerea tuturor aprobarilor de racordare a accesului in zona mentionata din Drumul National DN 13E (categoria IV, carosabil de min 6 m latime si un trotuar de acces de 1 m latime situate in partea sudica a drumului), fara a solicita fonduri sau costuri de la autoritatile competente ale statului roman.

Terenul este evidentiat in cartile funciare: nr. 25389, 25839, 25840, 25841, 25842, 25843, 25844, 25845, 25846, 25847,25848, 25849, 25850, 25851, 25852, 25853, 25854, 26518, 26519, 26520, 26521,26522, 26523, al localitatii Covasna, cu nr.cad: identice, proprietatea lui: Avasi Dan Alexandru,Tutica Anda Maria, Hamitchi Sergiu, Hamitchi Mariana,Toderica Gheorghe Sorin,Ghimpe Ciprian Mircea, Ghimpe Adela Florina,Claudiu Mihai ,Stan Alina Elena,Rabusapca Vasile Rabusapca Otilia,Moisa Neculai,Moisa Lucia, Bilco John Ioan, Catrina Violeta Stefania,Moisa Bogdan Nicolae,Serban Neculai Lucian, Serban Erica Liza,Ionescu Alexandru Bogdan.

Accesul in zona studiata este posibil de pe Drumul National DN 13E.

Se propune o singura zona functionala: zona de locuinte

Situatia propusa-bilant teritorial:

- suprafata totala reglementata prin PUZ : 23.200 mp
- suprafata studiata prin PUZ : 88.816 mp (suprafata totala a parcelei F 1240, T 173)
- suprafata construita propusa: Ac= 2.170,0 mp
- suprafata desfasurata propusa: Ad= 3.800,0 mp
- suprafata drum platf.propusa: A= 7.380,0 mp
- suprafata totala zona verde A= 13.650,0 mp

-Procentul de ocupare al terenului (POT) :

-propus: 9,40 %

-propus maxim: 30,0 %

-Coeficientul de utilizare al terenului (CUT):

-propus: 0,16

-propus maxim: 1,20

-Regim maxim de inaltime: S+P+M (E)

-Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Constructiile se vor amplasa la minim 40,00 m fata de axa drumului national, la minim 7,0 m fata de axa drumurilor secundare si la minim 3,0 m fata de gardul spre vecini.

Structura constructiva a caselor de locuit va fi: fundatie din beton armat, plansee din beton armat, LEP sau lemn; zidarie de caramida sau lemn; acoperis tip "sarpanta" din lemn cu invelitoare din tigla.

Gardul spre drum (la front) va avea inaltimea maxima de 1,90 m si va fi "transparent", realizat din lemn (sipci de lemn dispuse distantat una fata de cealalta) sau din fier forjat. In rest gardul poate avea inaltimea max. de 2,30 m realizat din lemn sau plasa de sarma.

Utilitatile necesare se vor asigura din banii si pe cheltuiala beneficiarului, astfel: *alimentare cu energie electrica* se va asigura prin racordarea la linia electrica de medie tensiune aeriana existent in vecinatatea drumului national, conform proiectului ce se va comanda de la Electrica Sud SA; *alimentarea cu apa* : sursa de apa pentru 2-3 gospodarii o va constitui un put sapat, iar apa va fi inmagazinata in rezervoarele de unde prin cadere libera se va distribui la consumatorii respective; *apele uzate menajere* prevenite de la 2-3 gospodarii vor fi colectate intr-o fosa septica vidanjaboila si impermeabilizata, ce vor fi vidanjate prin grija beneficiarului in urma unui contract de preluare a apelor uzate incheiat cu Gospodaria Comunala Covasna; *apele meteorice* conventional curate se vor colecta prin jgeaburi si burlane, santuri si rigole si vor fi deversate in paraul invecinat la nord de zona studiata; *deseurile* vor fi colectate selective in containere inchise amplasate in incinte si golite periodic pe baza contractului cu firma de salubritate.

Dupa aprobare PUZ intreaga suprafata de 23.200 mp se va introduce in intravilanul localitatii.

Propun aprobarea PUZ, cu reglementarile aferente asa cum este prezentat in Proiect nr. 8/2011 intocmit de catre : S.C « URBAN OLIVER » SRL -Sf.Gheorghe/Covasna, in conformitate cu Legea 350/2001.

**Primar
Thiesz János**



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA



Nr. inreg. 3419/05.08.2013
Ind. Dos. 1/I.

PROIECT DE HOTĂRÂRE
cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Case de locuit "Dealul Regelui" Chiurus – extravilan orasul Covasna
beneficiar: John Ioan Bilco si altii

Consiliul local al Oraşului Covasna, întrunit în şedinţă **ordinară** din data de _____ **2013**, şedinţă legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcţie (____),

Analizând:

- expunerea de motive a primarului,
- raportul compartimentului de specialitate,
- avizul comisiilor de specialitate de urbanism şi amenajare a teritoriului
- avizul de legalitate dat de secretara oraşului

Având în vedere:

- Avizul Tehnic nr. 25/2013 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din cadrul Consiliului Judeţean Covasna Dispoziţia Primarului nr. 349/2012 cu privire la aprobarea Avizului prealabil de oportunitate pentru Plan urbanistic Zonal **Case de locuit "Dealul Regelui" Chiurus-extravilanul orasul Covasna**, beneficiar: John Ioan Bilco si altii
- Proiectul nr. 8/2011 întocmit de S.C."URBAN OLIVER" SRL din Sfântu Gheorghe, judeţ Covasna.

În temeiul prevederilor:

- art. 22, art. 25, art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 si art.47*, 49 alin(3), art. 56, art. 57 – art. 59 din Legea 350/2001 pentru amenajarea teritoriului şi urbanism publicată în M.Of. Al României, partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările şi completările ulterioare, inclusiv cu cele ale Legii 289/2006, anexa 1 „Categorii de documentaţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism, Competenţe de avizare şi de aprobare a acestora” pct. 11 şi 12 de la lit. B „Urbanism”
- art. 2 alin. (2) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată în 2004 cu modificările şi completările ulterioare.
- Art. 5 alin. (3) şi alin. (7) din OUG 34/23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea şi exploatarea pajiştilor permanente şi pentru modificarea şi completarea legii fondului funciar nr. 18/1991

Ținând cont de prevederile:

– Hotărârii de consiliu nr. 24/2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planului de urbanism sau de amenajare a teritoriului

– Hotărârii de consiliu nr. 39/2011, 3/2013 privind aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic General și a regulamentului Local de urbanism

Luând la cunoștință de prevederile Legii 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a procedurii energiei din surse regenerabile de energie, republicată în 2010, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea 215/2001 – legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Cu votul „pentru” a _____ consilieri, „împotriva” _____ consilieri și „abțineri” _____ consilieri

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal –Case de locuit “Dealul Regelui” Chiurus – extravilan orasul Covasna, precum și Regulamentul local aferent acestuia, conform Proiect nr. 8/2011 întocmit de S.C. “URBAN OLIVER” SRL din Sfântu Gheorghe, județ Covasna, **beneficiar: John Ioan Bilco si altii, anexă la prezenta.**

Art. 2 – PUZ – ul și Regulamentul aferent reglementează o suprafață de fanea de 23.200 mp, în extravilanul orașului Covasna, teren care în întregime se introduce în intravilan după aprobare P.U.Z. și stabilește realizarea unei singure UTR (unitate teritorială de referință):

- UTR – Zona de locuinte, cu o suprafață de 23.200 mp, POT max. 30% și CUT – 1,20, cu regim maxim de înălțime S+P+M(E)

Art.3 – Perioada de valabilitate a PUZ – ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani.

Art. 4 - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa primarul orașului și beneficiarii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Contrasemnează,
SECRETAR
VASILICA ENEA



**JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA**

RO-525200 Covasna, str.Piliske nr.1 Tel.:+40-267-340001, fax.:342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr.inreg: 3420 din 05.08.2013

Ind.dos.II/S/11

**Raport de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Case de locuit "Dealul Regelui" Chiurus-extravilan orasul Covasna
beneficiar: John Ioan Bilco si altii**

In urma avizului prealabil de oportunitate, aprobat prin Dispozitia Primarului oras Covasna nr. 349/2012, a fost intocmit Planul urbanistic zonal, care consta in realizarea unei microzone de locuit in orasul Covasna intre satul Chiurus si Papauti in extravilan si dupa obtinerea avizelor solicitate, inclusiv avizul unic al Comisei Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism nr.25/2013, beneficiarii solicita aprobarea acestora prin Hotararea Consiliului Local.

Momentan fiind teren agricol, parte din Tarla 173 parcela 1240 avind categoria de folosinta tabulara de "faneata" terenul in prezent este liber de constructii de cladiri; exista 3 drumuri de exploatare agricola si se afla la o distanta de circa 1200 m de la intravilanul satului Chiurus la cca.3,0 km nord de localitatea Papauti.

Delimitarea zonei:

- la vest: drumul national DN13E
- la nord:paraul si limita proprietatii
- la est si sud: limitele proprietatii de teren

Terenul de amplasament este compusa din 22 loturi pe care proprietarii doresc sa construiasca in viitor pe fiecare parcela cate o casa de locuit/odihna, in total sunt propuse 23 case de locuit, drumuri, garduri, dotari tehnico edilitare.

Terenurile pe care se situeaza Asezarea Urbana, insumeaza 23.200 mp, unite prin drumuri de acces si corespund cerintelor de minim 10.000 mp pentru functiuni de locuire. Proprietarii acestor loturi au o Asociatie de Proprietari, care isi asuma integral costul construirii drumurilor de acces (identificate in PUZ), costul tuturor solutiilor de utilitati din zona(alimentare cu apa , canalizare si energie electrica) cat si costul oricaror lucrari de protectia mediului in perimetrul mentionat, fara a solicita fonduri sau costuri de investitii de la Orasul Covasna pentru aceste lucrari.

Deasemeni Asociatia de Proprietari se va ocupa de obtinerea tuturor aprobarilor de racordare a accesului in zona mentionata din Drumul National DN 13E (categoria IV, carosabil de min 6 m latime si un trotuar de acces de 1 m latime situate in partea sudica a drumului), fara a solicita fonduri sau costuri de la autoritatile competente ale statului roman.

Terenul este evidentiat in cartile funciare: nr. 25389, 25839, 25840, 25841, 25842, 25843, 25844, 25845, 25846, 25847,25848, 25849, 25850, 25851, 25852, 25853, 25854, 26518, 26519, 26520, 26521,26522, 26523, al localitatii Covasna, cu nr.cad: identice, proprietatea lui: Avasi Dan Alexandru,Tutica Anda Maria, Hamitchi Sergiu, Hamitchi Mariana,Toderica Gheorghe Sorin,Ghimpe Ciprian Mircea, Ghimpe Adela Florina,Claudiu Mihai ,Stan Alina Elena,Rabusapca Vasile Rabusapca Otilia,Moisa Neculai,Moisa Lucia, Bilco John Ioan, Catrina Violeta Stefania,Moisa Bogdan Nicolae,Serban Neculai Lucian, Serban Erica Liza,Ionescu Alexandru Bogdan.

Accesul in zona studiata este posibil de pe Drumul National DN 13E.

Se propune o singura zona functionala: zona de locuinte

Situatia propusa-bilant teritorial:

- suprafata totala reglementata prin PUZ : 23.200 mp
- suprafata studiata prin PUZ : 88.816 mp (suprafata totala a parcelei F 1240, T 173)
- suprafata construita propusa: Ac= 2.170,0 mp
- suprafata desfasurata propusa: Ad= 3.800,0 mp
- suprafata drum platf.propusa: A= 7.380,0 mp
- suprafata totala zona verde A= 13.650,0 mp

-Procentul de ocupare al terenului (POT) :

- propus: 9,40 %
- propus maxim: 30,0 %

-Coeficientul de utilizare al terenului (CUT):

- propus: 0,16
- propus maxim: 1,20

-Regim maxim de inaltime: S+P+M (E)

-Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Constructiile se vor amplasa la minim 40,00 m fata de axa drumului national, la minim 7,0 m fata de axa drumurilor secundare si la minim 3,0 m fata de gardul spre vecini.

Structura constructiva a caselor de locuit va fi: fundatie din beton armat, plansee din beton armat, LEP sau lemn; zidarie de caramida sau lemn; acoperis tip "sarpanta" din lemn cu invelitoare din tigla.

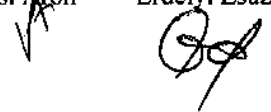
Gardul spre drum (la front) va avea inaltimea maxima de 1,90 m si va fi "transparent", realizat din lemn (sipcii de lemn dispuse distantat una fata de cealalta) sau din fier forjat. In rest gardul poate avea inaltimea max. de 2,30 m realizat din lemn sau plasa de sarma.

Utilitatile necesare se vor asigura din banii si pe cheltuiala beneficiarului, astfel: *alimentare cu energie electrica* se va asigura prin racordarea la linia electrica de medie tensiune aeriana existent in vecinatatea drumului national, conform proiectului ce se va comanda de la Electrica Sud SA; *alimentarea cu apa*: sursa de apa pentru 2-3 gospodarii o va constitui un put sapat, iar apa va fi inmagazinata in rezervoarele de unde prin cadere libera se va distribui la consumatorii respective; *apele uzate menajere* prevenite de la 2-3 gospodarii vor fi colectate intr-o fosa septica vidanjaboila si impermeabilizata, ce vor fi vidanjate prin grija beneficiarului in urma unui contract de preluare a apelor uzate incheiat cu Gospodaria Comunala Covasna; *apele meteorice* conventional curate se vor colecta prin jgeaburi si burlane, santuri si rigole si vor fi deversate in paraul invecinat la nord de zona studiata; *deseurile* vor fi colectate selective in containere inchise amplasate in incinte si golite periodic pe baza contractului cu firma de salubritate.

Dupa aprobare PUZ intreaga suprafata de 23.200 mp se va introduce in intravilanul localitatii.

Propunem aprobarea PUZ, cu reglementarile aferente asa cum este prezentat in Proiect nr. 8/2011 intocmit de catre : S.C « URBAN OLIVER » SRL - Sf. Gheorghe/Covasna, in conformitate cu Legea 350/2001.

Compartiment Urbanism
Rakosi Aron Erdelyi Zsuzsa



JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL
ORAS COVASNA

Nr. 4383/22.10.2013
Ind.dos. 7/1

AVIZ FAVORABIL

La proiectul de hotărâre

**cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Case de locuit "Dealul Regelui" Chiurus-extravilan orasul Covasna
beneficiar: John Ioan Bilco si altii**

În conformitate cu prevederile art. 117 lit. "a" din Legea 215/2001 – legea administrației publice locale, se avizează favorabil proiectul de hotărâre din următoarele considerente:

Temei legal special:

- art. 22, art. 25, art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 si art.47*, 49 alin(3),art. 56, art. 57 – art. 59 din Legea 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanism publicată în M.Of. al României, partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv cu cele ale Legii 289/2006, anexa 1 "Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, **Competențe de avizare și de aprobare a acestora**" pct. 11 și 12 de la lit. B "Urbanism",

- Hotărârea de consiliu nr. 24/2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planului de urbanism sau de amenajare a teritoriului;

Temei legal general:

- art. 36 alin.(2) lit. c), alin.(5), lit. c), 45 alin.(2) lit. e) și 115 alin. (1), lit. b) din Legea 215/2001 – legea administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare,

Sunt corect invocate.

**SECRETAR,
VASILICA ENEA**

