



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



HOTĂRÂREA NR. 71/2021

**cu privire la aprobare PUZ – PENTRU CONSTRUIRE UNITATE DE
PRELUCRARE A LAPTELUI – beneficiar S.C. COSELITE SRL, Covasna**

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de **30.06.2021**, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (13),

Analizând:

- referatul de aprobare al Primarului orașului Covasna;
- raportul compartimentului de specialitate al Arhitectului-șef;
- avizul comisiilor de specialitate pentru programe de dezvoltare economică – socială, **buget**, finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii publice și comerț, **juridică și pentru administrația publică locală**, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi și pentru amenajarea teritoriului și **urbanism**, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;
- avizul de legalitate al secretarului general al orașului,

Având în vedere:

- Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 3/29.01.2021 pentru Plan Urbanistic Zonal
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 23/04.08.2020 și obținute de către beneficiar.

În temeiul prevederilor:

- art. 22, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b”, art. 47, art. 47¹ alin.(2), art. 49 alin. (3), art. 56, art.57-art.61 din **Legea nr. 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,

- art.2 alin (1) din **Legea 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 2004 cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de prevederile:

- Hotărârii **nr. 146/2020** cu privire la aprobarea Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a orașului Covasna pentru perioada 2021-2017;

- 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. **10/2000** pentru aprobarea Planului Urbanistic General și a regulamentului Local de urbanism și HCL 39/2011, HCL 3/2013, HCL

106/22.12.2015, HCL 165/2018 pentru prelungire valabilitate PUG până la 30.12.2023 ,

- Îndeplinirea procedurilor prevăzute de **Legea nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit. „b”, art. 136 alin.(1), art. 139 alin.(1), alin.(3) lit. „e”, art. 196 alin.(1) lit. „a” și art.243 alin.(1) lit. „a” din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Cu votul „pentru” a **13** consilieri, „împotrivă” a - consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului pentru documentația **PUZ – PENTRU CONSTRUIRE UNITATE DE PRELUCRARE A LAPTELUI**, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**PUZ – PENTRU CONSTRUIRE UNITATE DE PRELUCRARE A LAPTELUI**” în intravilanul orașului Covasna, *str. Mikszáth Kálmán, nr. fn, jud. Covasna*, proiect nr. 202/2020 elaborat de către B.I.A. Florea Stela – din mun. Sfântu Gheorghe – beneficiar **S.C. COSELITE S.R.L.** – conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2 – PUZ-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 4441 m², înscrisă în C.F. nr. 30142 Covasna, nr. cadastral 30142 Covasna, pentru care se propune funcțiunea dominantă – Industrie alimentară. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă.

Regimul de construire a unității de prelucrare a laptelui max. „P+1”. Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: POT max. =30%, CUT max. =0,5.

Art. 3 – Perioada de valabilitate a PUZ-ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani de la data aducerii la cunoștință publică a acestei hotărâri cu caracter normativ, dată constată în proces verbal.

Art. 4 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa primarul orașului și beneficiarul.

Raportul informării și consultării publicului pentru documentația PUZ – PENTRU CONSTRUIRE UNITATE DE PRELUCRARE A LAPTELUI

În conformitate cu art. 36 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul 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 Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în orașul Covasna, aprobat prin H.C.L. nr. 158/31.08.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism **PUZ – PENTRU CONSTRUIRE UNITATE DE PRELUCRARE A LAPTELUI**, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Biroul Urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

Informarea și consultarea publică s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supun procedurii de transparență decizională.

Amplasament

Imobilul se găsește în *intravilanul orașului Covasna, str. Mikszáth Kálmán, nr. fn,* jud. Covasna, înscris în *C.F. nr. 30142 Covasna, cu nr. cadastral 30142*, aflată în proprietatea lui S.C. TOP STAR 2000 S.R.L. Prin PUZ se propune reglementarea suprafeței de 4441 m², proprietatea lui S.C. TOP STAR 2000 S.R.L., formarea unui UTR, care va opera unitar, funcțional și estetic, Zonă funcțională unică – Zonă industrie mică și servicii.

Funcțiunea dominantă va fi – Industrie alimentară. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă.

Regimul de construire max. „P+1”. Indicații urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: POT max. = 30%, CUT max. = 0,5.

Retrageri ale edificiului față de limitele de proprietate:

- Amplasamentele construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile din planșa nr. A 03 – reglementări urbanistice – zonificare (perimetrul edificabil).

Circulații și accese: Accesul la teren este asigurat de pe traseul străzii *Mikszáth Kálmán*. Drumul este practicabil în condiții optime. Se propune corectarea în perspectiva a geometriei drumului prin extinderea acestuia la 7,00 m, realizarea de rigola pentru scurgerea apelor de suprafață, trotuar.

Accesele obligatorii sunt:

- accesul auto în incinta al utilităților de stins incendiul, salvarilor și utilităților de gospodărie comună, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maxime;
- Accesul autoturismelor, autovehiculelor de marfă;

- Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

Echipare tehnico-edilitară:

Este posibilă alimentarea cu energie electrică prin racord la rețeaua de distribuție existentă la gard.

Alimentarea cu apă potabilă este posibilă prin racord la rețeaua de alimentare cu apă de pe strada Mikszáth Kálmán.

Canalizarea menajeră se va putea realiza prin racordarea obiectivelor la rețeaua centralizată de canalizare menajeră existentă pe aceeași stradă.

Este posibil racordul la rețea de telecomunicații existentă în zona intravilanului orașului Covasna, cu acordul deținătorilor de rețele de utilități și furnizorilor de semnal.

Este posibil racordul la sistem centralizat de canalizare pluvială, și la rețea de distribuție a gazului metan.

Proiectant: Birou Individual de Arhitectură **Florea Stela.**

Beneficiar : **S.C. COSELITE S.R.L.**

Construcții propuse: prin proiect se propune realizarea unei unități de prelucrare a laptelui, care va cuprinde o clădire principală, care va asigura întregul proces tehnologic de prelucrare, centrală termică și alte anexe. *Regim de înălțime max. P+1.*

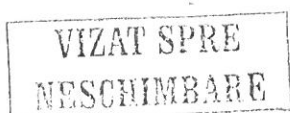
În vederea întocmirii documentației necesare aprobării planului urbanistic, actele sunt următoarele:

1. Certificatul de urbanism nr. 41 din 17.11.2020 - în scopul elaborării Plan urbanistic Zonal – pentru construire unitate de prelucrare a laptelui – eliberat de Primăria Orașului Covasna;
2. Expunere de motive, Raport de specialitate și Proiect de Hotărâre;
3. Proces verbal de afișare la avizierul Primăriei din data de 11.05.2021.
4. Anunțul publicat în ziarul local Observatorul din data de 25.11.2020 și 02.12.2020.

Avizele solicitate prin Certificat urbanism nr. 41/17.11.2020 și obținute de către beneficiar:

1. Aviz de oportunitate, nr.5 din 21.12.2020;
2. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 3 din 26.01.2021;
3. Acord I.S.U. – Document emis: Acord (doc. nr. 1998326/15.12.2020);
4. Aviz alimentare cu apă și canalizare – Gospodărie Comunală S.A. Sfântu Gheorghe – Document emis: Aviz (doc. nr. 10953 din 15.12.2020);
5. Aviz alimentare cu energie electrică – S.D.E.E. Transilvania Sud - Document emis: Aviz (doc. nr. 70602009641 din 17.12.2020);
6. Aviz alimentare cu gaze naturale – Distrigaz Sud - Document emis: Aviz (doc. nr. 315726103 din 04.12.2020);
7. Direcția de Sănătate Publică Covasna - Document emis: Notificare (doc. nr. 8112/7938 din 16.12.2020);
8. Aviz M.A.I. – Document emis: Aviz (doc. nr. 613739/29.01.2021);
9. Aviz Arhitect Șef – Document emis: Aviz (doc. nr. 15/08.04.2021);
10. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis: O.P. nr. 86 din 07.12.2020;
11. Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice – Document emis: Proiect nr. 535/2020 realizat de S.C. GEODA S.R.L.);
12. Planul de încadrare în zonă eliberat de O.C.P.I. Covasna și ridicare topografică/plan cadastral vizat/recepționat de O.C.P.I. Covasna – Document emis: P.V.R. nr. 1391/2020;

În etapa finală de pregătire a aprobării au fost publicate anunțurile în cele două ziare locale prin grija domnei Luxu Irina cu indicarea exactă ca propunerile și sugestiile să fie comunicate în scris, Secretarului orașului Vasilica Enea până la data de 23.06.2021.



În timpul derulării perioadei de publicitate a actelor și documentelor, nu s-au înregistrat sugestii, propuneri, sau opinii din partea publicului.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, care fundamentează decizia Consiliului local responsabil cu aprobarea sau respingerea planului P.U.Z. propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei.

Întocmit,

Arhitect șef,

ing. Ambrus Attila



*Proiect la
H2 71/2021*

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

**SFANTU GHEORGHE, str. Privighetorii nr. 26, cod 520052
judetul COVASNA**

Tel 0741128611, e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 202 / 2020

**CONSTRUIRE UNITATE DE
PRELUCRARE A LAPTELUI**

Initiator : S.C.COSELITE S.R.L. COVASNA

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

NOIEMBRIE 2020

VIZAT SPRE
NESCHEMARE

PROIECT NR. 202 / 2020

**DENUMIREA LUCRARII : CONSTRUIRE UNITATE DE PRELUCRARE A
LAPTELUI**

**LOCALITATEA : ORASUL COVASNA
JUDETUL COVASNA**

INITIATOR : S.C. COSELITE S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM**

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

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

**VIZAT SPRE
NESCHIMBARE**

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

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

- 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

VIZAT SPRE
NFSCHIMBARE

B – PIESE DESENATE

- A - 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**
scara 1/500
- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500**
- A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/500**
- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/500**
- A – 06 ZONE FUNCTIONALE scara 1/500**

sef proiect

arh. FLOREA Stela

VIZAT SPRE
NESCIMBARE