



JUDETUL COVASNA PRIMARIA ORASULUI COVASNA

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

Nr. înreg.: 13720 / 01.09. 2021

Ind. dos.: 1/1

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare **PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINAT ÎNCHIRIERII ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre cu privire la aprobare **PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINAT ÎNCHIRIERII - ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul orașului Covasna, în **UTR 33**.

Având în vedere inițiativa beneficiarului **Orașul Covasna** de a realiza un bloc de locuințe pentru tineri destinate închirierii pe imobilul situat în *intravilanul orașului Covasna, str. Ignác Rózsa, nr. 2, înscris în CF nr. 23288 Covasna, cu nr. cadastral 23288, aflată în proprietatea Orașului Covasna, B.I.A. Florea Stela* din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna a întocmit Proiectul nr. 215/2021, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat.

Conform P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior funcțiunea dominantă este de : *locuințe înalte și dotări aferente, locuințe joase*; regim de înălțime: maxim P+4E; indicatori urbanistici; POT max. 40%, CUT max, 2,0;

Prevederi P.U.D. propuse sunt: - regim de construire: maxim P+3E; h maxim la cornișă: 11,80 m; h maxim la coamă: 10,00 m.

Structura pe tipuri de apartamente : pe fiecare nivel vor exista 4 unități locative cu două camere. Apartamentele vor avea balcoane sau loggia și vor avea dublă orientare. Ele vor fi deservite de o casă a scării.

În zona adiacentă clădirii blocului, spre sud-vest, se va configura un parcaj pentru rezidenți, iar spațiile neocupate vor fi configurate ca spații verzi. Se va face tot posibilul ca arborii existenți pe amplasament să fie protejați în cursul lucrărilor și se vor planta în continuare și alți arbori și arbuști decorativi pentru agrementarea zonei.

Circulații, accese, parcaje: acces în incintă direct din drumul public (str. Școlii, prelungirea străzii Ignác Rózsa), pe un traseu direct, care se va deschide într-o platformă

interioară pentru parcare. Accesul se va realiza asigurând accesul autoutilitarelor în incintă.
Echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura din rețelele stradale existente lângă amplasament.

Din perspectiva gradului de complexitate propun valabilitatea P.U.D. și a regulamentului aferent de 5 ani de la data aducerii la cunoștința publicului.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare Planul Urbanistic de Detaliu privind –
CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINAT ÎNCHIRIERII -
ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA.

Primar,
Gyerő József





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr. înreg.: 13721/01.08.2021
Ind. dos.: 111

Inițiat de Primarul orașului Covasna,
Gyerő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2021

**Privind aprobarea PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE PENTRU
TINERI, DESTINAT ÎNCHIRIERII - ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL
COVASNA**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de _____, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (____),

Analizând referatul de aprobare al primarului orașului Covasna, raportul compartimentului de specialitate, avizele comisiilor de specialitate pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și juridică și pentru administrație publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi, precum și avizul de legalitate al secretarului general al orașului;

Având în vedere:

- Avizul Arhitectului Șef pentru Plan Urbanistic de Detaliu nr. 32 din 30.08.2021;
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul urbanism **nr. 6 din 04.03.2021** și obținute de către beneficiar.

În temeiul prevederilor:

- art. 22, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „c”, art. 48, 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 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

- **Hotărârii de Consiliu nr. 27/2020** privind transmiterea în folosință cu titlu gratuit a terenului – imobil situat în orașul Covasna, către Agenția Națională pentru Locuințe, în vederea realizării investiției ” Locuințe pentru tineri, destinate închirierii” cu modificările ulterioare;

- 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 modificările și completările ulterioare;

Cu votul „pentru” a _____ consilieri, „împotrivă” a _____ consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului pentru documentația **PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINAT ÎNCHIRIERII, ORAȘUL COVASNA, JUDETUL COVASNA**, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINAT ÎNCHIRIERII, ORAȘUL COVASNA, JUDETUL COVASNA**, în intravilanul orașului Covasna, str. Ignác Rózsa, nr. 2, proiect nr. 215/2021 elaborat de către Birou Individual de Arhitectură Florea Stela din Municipiul Sfântu Gheorghe, beneficiar Orașul Covasna, conform **anexei 2 la prezenta**.

Art. 2 – PUD-ul reglementează suprafața de 1768 m², înscrisă în CF nr. 23288 Covasna, cu nr. cadastral 23288, aflată în proprietatea Orașului Covasna,

pentru care se propune realizarea unui bloc de locuințe pentru tineri destinate închirierii, cu 16 apartamente: pe fiecare nivel vor exista 4 unități locative cu două camere. Apartamentele vor avea balcoane sau loggia și vor avea dublă orientare. Ele vor fi deservite de o casă a scării. În zona adiacentă clădirii blocului, spre sud-vest, se va configura un parcaj pentru rezidenți, iar spațiile neocupate vor fi configurate ca spații verzi.

Regim de construire: maxim P+3E; h maxim la cornișă: 11,80 m; h maxim la coamă: 10,00 m.

Art. 3 – Perioada de valabilitate a PUD-ului este de 5 ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 4—Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa primarul orașului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

***CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
AL ORAȘULUI COVASNA,
VASILICA ENEA***

**Raportul informării și consultării publicului pentru documentația
PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINAT
ÎNCHIRIERII - ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**

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 **PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINAT ÎNCHIRIERII - ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Biroul de 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. Ignác Rózsa, nr. 2*, înscris în *CF nr. 23288 Covasna, cu nr. cadastral 23288*, aflată în proprietatea Orașului Covasna. Prin PUD se propune reglementarea suprafeței de 1768 m², aflată în proprietatea Orașului Covasna, a cărei limite sunt materializate după criteriul limitei cadastrale a terenului.

Funcțiunea dominantă, conform P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior, este de : *locuințe înalte și dotări aferente, locuințe joase*; regim de înălțime: maxim P+4E; indicatori urbanistici; POT max. 40%, CUT max, 2,0;

Prevederi P.U.D. propuse sunt: - regim de construire: maxim P+3E; h maxim la cornișă: 11,80 m; h maxim la coamă: 10,00 m.

Indicatorii urbanistici atinși conform P.U.D. vor fi: POT max.= 21,61%, CUT max=0,86.

Structura pe tipuri de apartamente: pe fiecare nivel vor exista 4 unități locative cu două camere. Apartamentele vor avea balcoane sau loggia și vor avea dublă orientare. Ele vor fi deservite de o casă a scării.

În zona adiacentă clădirii blocului, spre sud-vest, se va configura un parcaj pentru rezidenți, iar spațiile neocupate vor fi configurate ca spații verzi. Se va face tot posibilul ca arborii existenți pe amplasament să fie protejați în cursul lucrărilor și se vor planta în continuare și alți arbori și arbuști decorativi pentru agrementarea zonei.

Circulații, accese, parcaje: acces în incintă direct din drumul public (str. Școlii, prelungirea străzii Ignác Rózsa), pe un traseu direct, care se va deschide într-o platformă interioară pentru parcare. Accesul se va realiza asigurând accesul autoutilitarelor în incintă.

Echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura din rețelele stradale existente lângă amplasament. Obiectivul se poate racorda la utilitățile deja existente la limita amplasamentului, alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale.

Proiectant: Birou Individual de Arhitectură Florea Stela.

Beneficiari : Orașul Covasna.

Construcții propuse: prin proiect se propune realizarea de bloc cu 16 apartamente de 2 camere, 4 apartamente pe fiecare nivel. Apartamentele vor avea balcoane sau loggie și vor avea dubla orientare. Ele vor fi deservite de o casa a scarii. *Regimul de înălțime max. "P+3E"*.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 6 din 04.03.2021 - în scopul elaborare **PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINAT ÎNCHIRIERII - ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA** – 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 16/06/2021.

4. Anunțul publicat în ziarul local Observatorul din data de 26.05.2021 și 09.06.2021.

Avizele solicitate prin Certificat urbanism nr. 6/04.03.2021 și obținute de către beneficiar:

- Aviz de oportunitate, nr.3 din 21.05.2021;

- Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 35 din 07.06.2021;

- Avizul Arhitectului Șef (C.J.) – Aviz favorabil nr. 32/30.08.2021;

- Aviz Consiliul Local – Aviz unic nr. ad. 13231/30.08.2021;

- Aviz Distrigaz Sud – Document emis: Aviz de principiu PUD (doc. nr. 316.305.748/27.04.202111 RG);

- Aviz M.A.I. – Document emis: Aviz favorabil (doc. nr. 560.456/29.07.2021);

- Aviz D.E.E.R. – Document emis: Aviz de amplasament favorabil (doc. nr. 7060210401164/16.06.2021);

- Aviz I.S.U. – Document emis: Acord (doc. nr. 2528114/12.05.2021);

- Aviz Administratorul Drumului – Document emis: Aviz favorabil (doc. nr. 2878/14.07.2021);

- Aviz salubritate S.C. Gos-Trans-Com S.R.L.– Document emis: Aviz favorabil din 30.06.2021);

- Aviz D.S.P. – Document emis: Notificare (doc. nr. 3639/3393 din 10.05.2021);

- Aviz S.R.I. – Document emis: Aviz favorabil (doc. nr. 141.278/24.05.2021);

- Aviz Telekom – Document emis: Aviz favorabil (doc. nr. 22 CV/12.05.2021);

- Aviz Gospodărie Comunală S.A. – Document emis: Aviz de amplasament favorabil (doc. nr. 4046/10.05.2021);

- Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis: Extras cont Banca Transilvania nr. ref tranz. G41POSP211940074 din 13.07.2021;

- Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice – Document emis: Proiect nr. 601/2021 realizat de S.C. GEODA S.R.L. și Referat nr. VII/2391 din 13.04.2021);

- 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. 584/2021;

În etapa finală de pregătire a aprobării au fost publicate anunțurile în cele două ziare locale prin grija domnei Rusu Zsuzsa cu indicarea exactă ca propunerile și sugestiile să fie comunicate în scris, Secretarului orașului Vasilica Enea până la data de _____.2021.

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

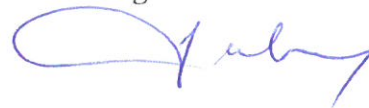
Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, care fundamentează decizia Consiliului local responsabil cu aprobarea sau respingerea

planului P.U.D. propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

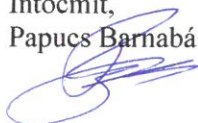
În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei.

Arhitect șef,
ing. Ambrus Attila



Întocmit,
Papucs Barnabás - Sándor





JUDEȚUL COVASNA

PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

COMPARTIMENT URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr. 1, jud. Covasna; Tel.: +40-267-340001 / interior 113; E-mail: urbanism@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 13422 / 01.05.2021

Ind. dos.: 111

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare **PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE
PENTRU TINERI, DESTINAT ÎNCHIRIERII
ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**

Având în vedere inițiativa inițiativa beneficiarului **Orașul Covasna** de a realiza un bloc de locuințe pentru tineri destinate închirierii pe imobilul situat în *intravilanul orașului Covasna, str. Ignácz Rózsa, nr. 2*, înscris în *CF nr. 23288 Covasna, cu nr. cadastral 23288*, aflată în proprietatea Orașului Covasna, și analizând documentația întocmită de **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna (Proiect nr. 215/2021), s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul orașului Covasna, în UTR 33.

Prin PUD se propune reglementarea suprafeței de 1768 m², aflată în proprietatea Orașului Covasna.

Funcțiunea dominantă, conform P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior, este de : *locuințe înalte și dotări aferente, locuințe joase*; regim de înălțime: maxim P+4E; indicatori urbanistici; POT max. 40%, CUT max, 2,0;

Prevederi P.U.D. propuse sunt: - regim de construire: maxim P+3E; h maxim la cornișă: 11,80 m; h maxim la coamă: 10,00 m.

Indicatorii urbanistici atinși conform P.U.D. vor fi: POT max. = 21,61%, CUT max = 0,86.

Structura pe tipuri de apartamente: pe fiecare nivel vor exista 4 unități locative cu două camere. Apartamentele vor avea balcoane sau loggia și vor avea dublă orientare. Ele vor fi deservite de o casă a scării.

În zona adiacentă clădirii blocului, spre sud-vest, se va configura un parcaj pentru rezidenți, iar spațiile neocupate vor fi configurate ca spații verzi. Se va face tot posibilul ca arborii existenți pe amplasament să fie protejați în cursul lucrărilor și se vor planta în continuare și alți arbori și arbuști decorativi pentru agrementarea zonei.

Circulații, accese, parcaje: acces în incintă direct din drumul public (str. Școlii, prelungirea străzii Ignácz Rózsa), pe un traseu direct, care se va deschide într-o platformă interioară pentru parcare. Accesul se va realiza asigurând accesul autoutilitarelor în incintă.

Echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura din rețelele stradale existente lângă amplasament. Obiectivul se poate racorda la utilitățile deja existente la limita amplasamentului, alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale.

Menționez faptul că documentația de urbanism întocmită de B.I.A. Florea Stela, având obiectul **PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINAT ÎNCHIRIERII -ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**, a primit **Avizul Arhitectului Șef pentru Plan Urbanistic de Detaliu nr. 32 din 30.08.2021**. Din perspectiva gradului de complexitate propun valabilitatea P.U.D. de 5 ani de la data adoptării hotărârii consiliului local.

Documentația este depusă atât analogic, cât și în format digital (în formă scanată - *.pdf).

În contextul celor menționate, având în vedere competențele consiliului local prevăzute de art. 139, alin. 3, lit. e), din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, compartimentul de urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobarea **PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINAT ÎNCHIRIERII - ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

Arhitect șef,
ing. Ambrus Attila

