

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.: 5969/09.03.2022
Ind. dos.: IV/A/1

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare **P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRADA FLORILOR, ORAȘUL 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 **P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRADA FLORILOR, ORAȘUL COVASNA.**

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul orașului Covasna, *str. Florilor, nr. FN.*

Având în vedere inițiativa beneficiarilor **COROIU NICOLAE, COROIU VIORICA, KREITLER JOSEF, KREITLER MATILDA** de a realiza o zonă de locuințe individuale pe imobilele situate în *intravilanul orașului Covasna, str. Florilor, nr. FN.* înscrise în *C.F. nr. 30300 Covasna, cu nr. cadastral 30300* aflată în proprietatea lui Kreitler Josif, Kreitler Matilda și în *C.F. nr. 30301 Covasna, cu nr. cadastral 30301, C.F. nr. 30302 Covasna, cu nr. cadastral 30302, C.F. nr. 30303 Covasna, cu nr. cadastral 30303 și C.F. nr. 30304 Covasna, cu nr. cadastral 30304* aflate în proprietatea lui Coroiu Nicolae, Coroiu Viorica, **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna a întocmit proiectul nr. 211/2021, prin care se propune reglementarea imobilelor sus menționate.

Astfel, funcțiunea dominantă va fi – Locuire. Funcțiuni permise fără condiții – Anexe gospodărești, dotări. Funcțiuni permise cu condiții – nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă.

Regimul de construire a casei de locuit max. „P+1”. Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: POT max. = 35,00 %, CUT max. = 0,70.

Retrageri ale edificiului față de limitele de proprietate:

- Nord = variabil, CF. A-03;
- Sud = variabil, CF. A-03;
- Est = variabil, CF. A-03;
- Vest = variabil, CF. A-03.

Circulații și accese: Accesul la teren este asigurat de pe traseul străzii Florilor.
Se va asigura posibilitatea de acces pentru toate tipurile de autovehicule, dacă va fi cazul, autoutilitare de stins incendiul, salvări, alte autoutilitare, poliție, altele.

Parcarea se va asigura doar pe lot.

Echipare tehnico-edilitară: Apele uzate menajere se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la rețeaua de canalizare menajeră centralizată de pe stada Florilor. Colectarea apelor uzate se va face gravitațional.

Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sistematizare verticală și amenajări exterioare.

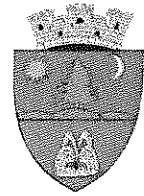
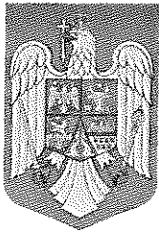
Pentru alimentarea cu energie electrică necesară circuitelor de iluminat și prize se va realiza racordul subteran la rețeaua de distribuție a energiei electrice existentă în zona amplasamentului.

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

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare Planul Urbanistic Zonal privind –
ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRADA FLORILOR, ORAȘUL COVASNA.

**Primar,
Gyerő József**





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 5970/09.03.2022
Ind. dos.: IV/1A/1

PROIECT DE HOTĂRÂRE
cu privire la aprobare P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRADA
FLORILOR, ORAȘUL 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
- raportul compartimentului de specialitate
- avizul comisiei de specialitate
- avizul de legalitate al secretarului general al orașului,

Având în vedere:

- Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 43/02.12.2021 pentru Plan Urbanistic Zonal
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 12/01.04.2021 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 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 _____ consilieri, „împotrivă” a _____ consilieri și „abțineri” a _____ consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. _____ pentru documentația **P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRADA FLORILOR, ORAȘUL COVASNA**, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**” în intravilanul orașului Covasna, str. Florilor, nr. FN, jud. Covasna, proiect nr. 211/2021 elaborat de către B.I.A. Florea Stela – din mun. Sfântu Gheorghe – beneficiari **COROIU NICOLAE, COROIU VIORICA, KREITLER JOSEF, KREITLER MATILDA** – conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2 – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 2717 m², înscrisă în C.F. nr. 30300 Covasna, nr. cadastral 30300, C.F. nr. 30301 Covasna, nr. cadastral 30301, C.F. nr. 30302 Covasna, nr. cadastral 30302, C.F. nr. 30303 Covasna, nr. cadastral 30303 și C.F. nr. 30304 Covasna, nr. cadastral 30304 pentru care se propune funcțiunea dominantă - Locuire. Funcțiuni permise fără condiții – Anexe gospodărești, dotări. Funcțiuni permise cu condiții – nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă.

Regimul de construire a casei de locuit max. „P+1”.

Art. 3 – Perioada de valabilitate a P.U.Z.-ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
VASILICA ENEA**

Nr. Inreg: 5968/09.03.2022
IV/4/1

Anexa nr.1 la HCL nr. /2022

**Raportul informării și consultării publicului pentru documentația
P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE,
STRADA FLORILOR, ORAȘUL 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 **P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRADA FLORILOR, ORAȘUL COVASNA**, 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. Florilor, nr. fn*, înscris în *CF nr. 30300 Covasna, cu nr. cadastral 30300*, aflată în proprietatea lui Kreitler Josef, Kreitler Matilda, în *C.F. nr. 30301 Covasna, cu nr. cadastral 30301, C.F. nr. 30302 Covasna, cu nr. cadastral 30302, C.F. nr. 30303 Covasna, cu nr. cadastral 30303 și C.F. nr. 30304 Covasna, cu nr. cadastral 30304* aflată în proprietatea lui Coroiu Nicolae, Coroiu Viorica. Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 2717 m², aflată în proprietatea lui **COROIU NICOLAE, COROIU VIORICA, KREITLER JOSEF, KREITLER MATILDA**, formarea unui U.T.R. separat a cărui limite sunt materializate după criteriul limitei cadastrale a terenului.

Funcțiunea principală va fi – zonă de locuințe individuale, construcții cu regim de înălțime max. P+1.

Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi modificate, urmând să aibă următoarele valori: POT max.= 35%, CUT max=0,70.

Utilizări funcționale complementare:

- anexe gospodărești, dotări.

Utilizări funcționale admise cu condiții:

- nici o altă funcțiune.

Utilizări funcționale interzise:

- alte funcțiuni decât cea dominantă.

Condiții de acces:

- Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Florilor. Drumul este practicabil în condiții optime.

- Este posibil accesul auto în incintă al utilităților de stins incendiul, salvarilor și utilităților de gospodărie comunală, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maximale.
- Este posibil accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

Condiții de echipare edilitară:

- Echiparea edilitară va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități.
- În zona studiată există rețea de distribuție a energiei electrice, la care se poate realiza racordul obiectivelor propuse.
- Este posibil racordul de rețea de distribuție a gazelor naturale.
- Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră prin racord la rețeaua publică a orașului.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sistematizare verticală și amenajări exterioare.
- Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele agrementate din zonă.
- Este posibil racordul la rețele de telefonie.

Proiectant: Birou Individual de Arhitectură Florea Stela.

Beneficiari : COROIU NICOLAE, COROIU VIORICA, KREITLER JOSEF, KREITLER MATILDA.

Construcții propuse: prin proiect se propune realizarea de locuințe - *construcții cu regim de înălțime max. P+1.*

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

1. Certificatul de urbanism nr. 12 din 01.04.2021 - în scopul elaborării Plan urbanistic Zonal – în vederea realizării unei case de locuit – eliberat de CJ Covasna;
2. Expunere de motive, Raport de specialitate și Proiect de Hotărâre;
3. Proces verbal de afișare la avizierul Primăriei din data de 05/10/2021.
4. Anunțul publicat în ziarul local Mesagerul de Covasna din data de 10.05.2021 și 13.05.2021.

Avizele solicitate prin Certificat urbanism nr. 12/01.04.2021 și obținute de către beneficiar:

1. Aviz de oportunitate, nr.5 din 18.06.2021;
2. Aviz – Consiliul Local al Orașului Covasna (aviz – unic nr. 12687 din 11/11/2021);
3. Aviz unic – Consiliul Județean Covasna (aviz favorabil nr. 43 din 02/12/2021);
4. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 40 din 22.06.2021;
5. Studiu geotehnic cu verificare Af (doc. nr. 642/2021 – S.C. GEODA S.R.L. – Sf. Gheorghe, data prezentării la verificare: 28/07/2021);
6. Aviz I.S.U. – Document emis: Acord (doc. nr. 2528134 din 11/06/2021);
7. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare (aviz favorabil nr. 4760 din 25/05/2021);
8. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică (aviz de amplasament favorabil nr. 7060210501439 din 30/06/2021);
9. Aviz/acord – telefonizare (aviz condiționat nr. 28 CV din 03/06/2021);
10. Aviz/acord – administratorul drumului (aviz favorabil nr. 8939 din 25/05/2021);
11. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis: O.P. nr. 015ETRZ211680372 din 17.06.2021;

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. 743/2021.

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 __. __. 20__.

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

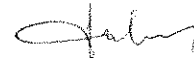
Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, care fundamentează decizia Consiliului local responsabil cu aprobarea sau respingerea planului P.U.Z. propus, în vederea respectării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





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.: 5971/09.03.2022

Ind. dos.: IV/A/1

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare **P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE** –
Covasna, str. Florilor, nr. FN, jud. Covasna,

Având în vedere inițiativa beneficiarilor COROIU NICOLAE, COROIU VIORICA, KREITLER JOSEF, KREITLER MATILDA de a realiza o zonă de locuințe individuale pe imobilele situate în intravilanul orașului Covasna, str. Florilor, nr. FN, jud. Covasna, înscris în CF nr. 30300 Covasna, cu nr. cadastral 30300, aflată în proprietatea lui Kreitler Josef, Kreitler Matilda, C.F. nr. 30301 Covasna, cu nr. cadastral 30301, C.F. nr. 30302 Covasna, cu nr. cadastral 30302, C.F. nr. 30303 Covasna, cu nr. cadastral 30303 și C.F. nr. 30304 Covasna, cu nr. cadastral 30304 aflate în proprietatea lui Coroiu Nicolae, Coroiu Viorica, și analizând documentația întocmită de **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna (Proiect nr. 211/2021), s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul orașului Covasna, str. Florilor, nr. FN, jud. Covasna.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 2717 m², aflată în proprietatea lui COROIU NICOLAE, COROIU VIORICA, KREITLER JOSEF, KREITLER MATILDA, formarea unui singur U.T.R. care va opera unitar, funcțional și estetic.

Astfel, funcțiunea dominantă va fi – Locuire. Funcțiuni permise fără condiții – Anexe gospodărești, dotări. Funcțiuni permise cu condiții – nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă.

Regimul de construire a casei de locuit max. „P+1”. Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: POT max. = 35,00 %, CUT max. = 0,70.

Retrageri ale edificiului față de limitele de proprietate:

- Nord = variabil, CF. A-03;
- Sud = variabil, CF. A-03;
- Est = variabil, CF. A-03;
- Vest = variabil, CF. A-03.

Circulații și accese: Accesul la teren este asigurat de pe traseul străzii Florilor.

Se va asigura posibilitatea de acces pentru toate tipurile de autovehicule, dacă va fi cazul, autoutilitare de stins incendiul, salvări, alte autoutilitare, poliție, altele.

Parcarea se va asigura doar pe lot.

Echipare tehnico-edilitară: Apele uzate menajere se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la rețeaua de canalizare manejară centralizată de pe stada Florilor. Colectarea apelor uzate se va face gravitațional.

Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sistematizare verticală și amenajări exterioare.

Pentru alimentarea cu energie electrică necesară circuitelor de iluminat și prize se va realiza racordul subteran la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zona amplasamentului.

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

Menționez faptul că documentația de urbanism întocmită de B.I.A. Florea Stela având obiectul **P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE – str. Florilor, nr. FN, oraș Covasna**, a primit **Avizul Arhitectului Șef pentru Plan Urbanistic Zonal nr. 43 din 02.12.2021.**

Din perspectiva gradului de complexitate propun valabilitatea P.U.Z. și a regulamentului aferent 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 **P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRADA FLORILOR, ORAȘUL COVASNA**, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

Arhitect Șef,
ing. Ambrus Attila



Întocmit,
Papucs Barnabás -Sándor

