



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.: 16.400/04.09.2022

Ind. Dos.: IV/C/4

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare **P.U.Z. – ZONĂ ZOOTEHNICĂ**

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 ZOOTEHNICĂ**.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică parțial în intravilanul (13.443 mp) și parțial în extravilanul (17.557 mp) orașului Covasna, str. Gara Mare.

Având în vedere inițiativa beneficiarilor **COSTEA NICOLAE și COSTEA FELICIA - CECILIA** de a construi o unitate zootehnică pe imobilul situat în extravilanul și în intravilanul orașului Covasna, str. Gara Mare, imobil înscris în C.F. nr. 24952 Covasna, cu nr. cadastral 24952 aflată în proprietatea lor, **S.C. URBAN OLIVER S.R.L.** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna a întocmit proiectul nr. 5/2021, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat. Prin proiect se propune cuprinderea următoarelor elemente principale pentru zona de producție: 4 grajduri pentru animale, un fânar, o remiză pentru utilaje, o platformă de gunoi și un bazin de retenție dejecții, iar pentru zona administrativă o construcție administrativă cu un regim de înălțime P+E cu sau fără subsol, două bazine pentru dezinfecție auto, amplasate pe artera principală de intrare și ieșire în și din incintă și un filtru sanitar pentru lucrători. Totodată se rezolvă racordarea la utilități necesare, realizare împrejmuire și asigurarea circulației din incintă, construire platformă de parcare.

În cadrul teritoriului s-a identificat două zone funcționale: **zonă administrativă și zonă de producție**.

Pentru ambele zone indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: POT max. = 50,00 %, CUT max. = 0,60.

Drumul principal din incintă o să se racordeze la drumul de exploatare De 61 și la drumul comunal DC 8, astfel se va asigura posibilitatea de acces pentru toate tipurile de autovehicule, dacă va fi cazul, autoutilitare de stins incendiu, salvări, alte autoutilitare, poliție, etc. pentru tuturor obiectelor din amplasament.

Echipare tehnico-edilitară:

- Apa rece potabilă se va asigura din rețeaua publică existentă.

- Apele uzate provenită de la construcția administrativă se va elimina prin intermediul unei fose septice. Dejecțiile de la animale și gunoiul se va elimina prin bazinul de retenție și platformă de gunoi.
- Apele pluviale vor fi eliminate în rigola existentă.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la linia electrică aeriană existentă în zona amplasamentului.
- Încălzirea spațiilor se va realiza cu centrală termică proprie, utilizând combustibil solid.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare Planul Urbanistic Zonal privind –
ZONĂ ZOOTEHNICĂ.

Primar,
Gyere József





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 16.401/04.09.2022
Ind. dos.: IV/C/6

*Trădat de către Primarul
orașului, György József.*

PROIECT DE HOTĂRÂRE
cu privire la aprobare P.U.Z. – ZONĂ ZOOTEHNICĂ

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. 28/28.07.2022 pentru Plan Urbanistic Zonal
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 21/20.04.2021 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 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 ZOOTEHNICĂ**, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**ZONĂ ZOOTEHNICĂ**” în extravilanul și în intravilanul orașului Covasna, str. Gara Mare, jud. Covasna, proiect nr. 5/2021 elaborat de către S.C. URBAN OLIVER S.R.L. – din mun. Sfântu Gheorghe – beneficiari COSTEA NICOLAE și COSTEA FELICIA - CECILIA – conform **anexei 2 la prezenta**.

Art. 2 – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 31.000 m², înscrisă în C.F. nr. 24952 Covasna, nr. cadastral 24952, pentru care se propune două zone funcționale:

– **zonă administrativă** cu regim de înălțime maxim 2 nivele deasupra solului: P+E sau P+M, cu sau fără spații la subsol, demisol, valabil pentru clădirea administrativă, restul construcțiilor vor avea un singur nivel: P. Indicatorii urbanistici: P.O.T. maxim 50 % și C.U.T. maxim 0,60;

– **zonă de producție** cu regim de înălțime P, cu sau fără spații la subsol, demisol, valabil pentru clădirea de producție, restul construcțiilor vor avea un singur nivel. Indicatorii urbanistici P.O.T. maxim 50 % și C.U.T. maxim 0,60.

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 va ocupa Primarul orașului.

Art. 5 – Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Consiliului Județean, Primarului și Arhitectului Șef.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL ,
VASILICA ENEA**

Raportul informării și consultării publicului pentru documentația P.U.Z. – ZONĂ ZOOTEHNICĂ

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 ZOOTEHNICĂ**, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Serviciul de amenajare a teritoriului și 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 parțial în intravilanul (13.443 mp) – U.T.R.3 – zonă industrie mică și servicii, spații și dotări aferente și parțial în extravilanul (17.557 mp) orașului Covasna, înscris în *CF nr. 24952 Covasna, cu nr. cadastral 24952*, aflată în proprietatea beneficiarilor. Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 31.000 m² și formarea a două zone funcționale: **zonă administrativă și zonă de producție**.

Pentru ambele zone indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi: POT max. = 50%, CUT max=0,60.

Prin proiect se propune cuprinderea următoarelor elemente principale pentru **zona de producție**: 4 grajduri pentru animale, un fânar, o remiză pentru utilaje, o platformă de gunoi și un bazin de retenție dejecții, iar pentru **zona administrativă** o construcție administrativă cu un regim de înălțime P+E cu sau fără subsol, două bazine pentru dezinfecție auto, amplasate pe artera principală de intrare și ieșire în și din incintă și un filtru sanitar pentru lucrători. Totodată se rezolvă racordarea la utilități necesare, realizare împrejmuire și asigurarea circulației din incintă, construire platformă de parcare.

Drumul principal din incintă o să se racordeze la drumul de exploatare De 61 și la drumul comunal DC 8, astfel se va asigura posibilitatea de acces pentru toate tipurile de autovehicule, dacă va fi cazul, autoutilitare de stins incendiul, salvări, alte autoutilitare, poliție, etc. pentru tuturor obiectelor din amplasament.

Echipare tehnico-edilitară:

- Apa rece potabilă se va asigura din rețeaua publică existentă.
- Apele uzate provenită de la construcția administrativă se va elimina prin intermediul unei fose septice. Dejecțiile de la animale și gunoiul se va elimina prin bazinul de retenție și platformă de gunoi.
- Apele pluviale vor fi eliminate în rigola existentă.

- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la linia electrică aeriană existentă în zona amplasamentului.
- *Încălzirea spațiilor se va realiza cu centrală termică proprie, utilizând combustibil solid.*

Proiectant: S.C. URBAN OLIVER S.R.L..

Beneficiar : COSTEA NICOLAE și COSTEA FELICIA - CECILIA.

Construcții propuse: pentru **zona de producție:** 4 grajduri pentru animale, un fânar, o remiză pentru utilaje, o platformă de gunoi și un bazin de retenție dejecții, iar pentru **zona administrativă** o construcție administrativă, două bazine pentru dezinfecție auto.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 21 din 20.04.2021 - în scopul elaborare Plan urbanistic Zonal – ZONĂ ZOOTEHNICĂ – eliberat de Primăria orașului Covasna;
2. Referat de aprobare, Raport de specialitate și Proiect de Hotărâre;
3. Proces verbal de afișare la avizierul Primăriei și pe site-ul Primăriei din data de 12.05.2022.

Avizele solicitate prin Certificat urbanism nr. 21/20.04.2021 și obținute de către beneficiar:

1. Aviz de oportunitate, nr.2 din 14.05.2021;
2. Aviz – Consiliul Local al Orașului Covasna (aviz – unic nr. 13.757 din 25/08/2022);
3. Aviz unic – Consiliul Județean Covasna (aviz favorabil nr. 28 din 28/07/2022);
4. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 7 din 09.03.2020 și adresa nr.3069 din 06.05.2021 privind menținerea deciziei menționate;
5. Studiu geotehnic cu verificare Af (doc. nr. 600/2021 – S.C. GEODA S.R.L. – Sf. Gheorghe, data prezentării la verificare: 20/10/2021);
6. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare (aviz favorabil nr. 5058 din 08/06/2021);
7. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică (aviz de amplasament favorabil nr. 7060210601918 din 22/09/2021);
8. Aviz/acord – telefonizare (aviz condiționat nr. 29 CV din 18/06/2021);
9. Aviz/acord – administratorul drumului (aviz favorabil nr. 9996 din 09/06/2021);
10. Aviz pentru salubritate (aviz favorabil nr.375 din 02/06/2021);
11. Aviz/acord – M.A.I. (aviz favorabil nr. 559.778 din 10/08/2021);
12. Aviz/acord – I.S.U. (aviz favorabil nr. 2528147 din 11/06/2021);
13. Aviz/acord – S.R.I. (aviz favorabil nr. 168614 din 18/06/2021);
14. Aviz S.C. GOS-TRANS-COM SRL Covasna (nr.375 din 02/06/2021);
15. Aviz de gospodărire a apelor- ABA Olt – SGA Covasna (nr.46 din 21/07/2022);
16. Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Covasna (nr.77/U din 22/10/2021);
17. Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (nr.4 din 10/01/2022);
18. Aviz CN CF "CFR" SA (nr.37 din 07/02/2022);
19. Aviz Stat Major al M.Ap.N. (nr.DT/5313 din 18/06/2021);
20. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis: O.P. nr. 7 din 2019;
21. 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.

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

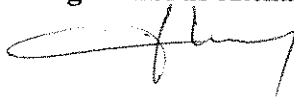
Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, care fundamentează decizia Consiliului local responsabil cu aprobarea sau respingerea planului P.U.Z.

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.

**Arhitect șef,
ing. Ambrus Attila**



**Întocmit,
Inspector urbanism
Kovács Brigitta**





JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

COMPARTIMENT AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

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

Nr. înreg.: 14.702/07.09.2022

Ind. dos.: IV/C/4

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobare **P.U.Z. – ZONĂ ZOOTEHNICĂ** –
Covasna, STR. Gara Mare F.N., jud. Covasna,

Având în vedere inițiativa beneficiarilor **COSTEA NICOLAE** și **COSTEA FELICIA - CECILIA** de a construi o unitate zootehnică pe imobilul situat în extravilanul și în intravilanul orașului Covasna, str. *Gara Mare*, imobil înscris în C.F. nr. 24952 Covasna, cu nr. cadastral 24952 aflată în proprietatea lor, și analizând documentația întocmită de **S.C. URBAN OLIVER S.R.L.** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna (Proiect nr. 5/2021), s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică parțial în intravilanul (13.443 mp) – U.T.R.3 – zonă industrie mică și servicii, spații și dotări aferente și parțial în extravilanul (17.557 mp) orașului Covasna. Imobilul este înscris în C.F. nr. 24952 Covasna, identificat cu nr. Cadastral 24952, având categoria de folosință a terenului arabil.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 31.000 m², aflată în proprietatea beneficiarilor și formarea a două zone funcționale: **zonă administrativă și zonă de producție**.

Pentru ambele zone indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: **POT max. = 50,00 %**, **CUT max. = 0,60**.

Prin proiect se propune cuprinderea următoarelor elemente principale pentru zona de producție: 4 grajduri pentru animale, un fânar, o remiză pentru utilaje, o platformă de gunoi și un bazin de retenție dejecții, iar pentru zona administrativă o construcție administrativă cu un regim de înălțime P+E cu sau fără subsol, două bazine pentru dezinfecție auto, amplasate pe artera principală de intrare și ieșire în și din incintă și un filtru sanitar pentru lucrători. Totodată se rezolvă racordarea la utilități necesare, realizare împrejmuire și asigurarea circulației din incintă, construire platformă de parcare.

Drumul principal din incintă o să se racordeze la drumul de exploatare De 61 și la drumul comunal DC 8, astfel se va asigura posibilitatea de acces pentru toate tipurile de autovehicule, dacă va fi cazul, autoutilitare de stins incendiul, salvări, alte autoutilitare, poliție, etc. pentru tuturor obiectelor din amplasament.

Echipare tehnico-edilitară:

- Apa rece potabilă se va asigura din rețeaua publică existentă.
- Apele uzate provenită de la construcția administrativă se va elimina prin intermediul unei fose septice. Dejecțiile de la animale și gunoiul se va elimina prin bazinul de retenție și platformă de gunoi.
- Apele pluviale vor fi eliminate în rigola existentă.

- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la linia electrică aeriană existentă în zona amplasamentului.
- Încălzirea spațiilor se va realiza cu centrală termică proprie, utilizând combustibil solid.

Menționez faptul că documentația de urbanism întocmită de **S.C. URBAN OLIVER S.R.L.** având obiectul **P.U.Z. – ZONĂ ZOOTEHNICĂ**, a primit **Avizul Arhitectului Șef pentru Plan Urbanistic Zonal nr. 28 din 28.07.2022.**

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 ZOOTEHNICĂ**, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

Arhitect Șef,
ing. Ambrus Attila



Întocmit,
Kovács Brigitta

