



**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.: 18.085 / 21.11 .2022

Ind. Dos.: IV/A17

**REFERAT DE APROBARE**

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare **P.U.Z. – PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ, 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 **P.U.Z. – PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ, ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA.**

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenurile care fac obiectul studiului se identifică în intravilanul orașului Covasna, *str. Brazilor*, având suprafața totală de 183.262 m<sup>2</sup>. Imobilele înscrise în C.F. nr.25994 Covasna și C.F. nr.27503 Covasna cu nr. cadastrale identice sunt în proprietatea privată a Orașului Covasna.

Având în vedere inițiativa **ORAȘULUI COVASNA** de a dezvolta orașul, **B.I.A. FLOREA STELA** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna a întocmit proiectul nr. 241/2021, prin care se propune reglementarea imobilelor sus menționate. Prin proiect se propune realizarea unei zone de agrement care să cuprindă următoarele obiective și zone funcționale:

-trei trasee de pârtie de schi pentru începători, avansați și școală de schi, o pârtie de săniuș pentru avansați și una pentru începători, pârtie de snowtubing ( polar coaster ), pârtie sanie de vară, schi-lifturi pentru aceste pârtii, unitați de cazare turistică, refugiu montan, școală de schi, o bază sportivă care va cuprinde hotel, restaurant, punct de asistență medicală, punct de închiriere material sportiv, vestiare, terenuri de sport pentru sezonul estival (teren de minifotbal sau baschet, tenis de câmp, altele ), spații de alimentație publică în zona pârtiilor ( restaurante, terase și terase panoramice – belvedere), un turn panoramă amplasat pe cel mai înalt punct al zonei.

Întreaga zonă de agrement va fi prevăzută cu trasee de plimbare, spații verzi amenajate în jurul obiectivelor construite, zone verzi sălbătice, cu vegetație perenă în rest. Accesul se va face de pe drumul prelungire a străzii Brazilor, se vor prevedea spații de parcare pentru turiști. Zona va fi semnalizată printr-un totem care va oferi turiștilor și vizitatorilor principalele informații cu privire la dotările incintei. În partea de nord a terenului se va prevedea o oglindă de apă cu alimentare naturală și o oglindă artificială care va fi utilizată iarna ca și patinoar, un alt patinoar în partea de nord-vest a terenului, un lac de acumulare apă din precipitații și izvoare care se va folosi ca sursă de apă pentru zapadă artificială.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenurilor vor fi următoarele valori:  
**POT max. = 10,00 %, CUT max. = 0,20.**

Regim maxim de înălțime: **P+2+M.**

Utilitățile necesare pentru funcționarea zonei de agrement sunt : apă potabilă, apă caldă menajeră ( punctual ), energie electrică, canalizare menajeră a apelor uzate, canalizare pluvială pentru pastrarea integritatii solului si excluderea eroziunii prin formarea de torenți în timpul verii, sistematizarea verticală va asigura scurgerea apelor meteorice și de suprafață.

Având în vedere cele expuse, **PROPUN** spre aprobare Planul Urbanistic Zonal privind – **PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ, ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA.**

**Primar,**  
**Győrő József**





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA**



Nr.de înreg.: 18.090 /21.11.2022.  
Ind. Dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna,  
Gyerő József

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. \_\_\_\_\_/2022**

**cu privire la aprobare P.U.Z. – PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ, ORAȘUL  
COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară/extraordinară din data de \_\_\_\_\_ 2022 ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (\_\_\_\_) din totalul de 17 consilieri aleși,

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, întocmit de dna Kovács Brigitta, inspector din cadrul serviciului de urbanism, avizul comisiilor de specialitate **juridice** și pentru administrația publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi, pentru programe de dezvoltare economică – socială, buget, finanțe, **administrarea domeniului public și privat al orașului**, servicii publice și comerț și pentru **amenajarea teritoriului și urbanism**, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, precum și avizul de legalitate al secretarului general al orașului.

**Având în vedere:**

- Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 40/ 25.10.2022, pentru Plan Urbanistic Zonal
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1/10.01.2022 și obținute de către beneficiar.

**În temeiul prevederilor:**

- **Ordinului Prefectului Județului Covasna nr. 237/23.10.2020** privind constatarea îndeplinirii condițiilor legale de constituirea a Consiliului Local al Orașului Covasna, Județul Covasna;

- art. 22, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b”, art. 47, art. 47<sup>1</sup> 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:**

- prev. **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.

- prev. **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 modificările și completările ulterioare,

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

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1 - (1)** Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.2022 pentru documentația **P.U.Z. – PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ, ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**, conform **anexei 1 la prezenta**.

**(2)** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ, ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**” în intravilanul orașului Covasna, str. Brazilor FN, jud. Covasna, proiect nr. **241/2021** elaborat de către B.I.A. FLOREA STELA – din mun. Sfântu Gheorghe – beneficiarul ORAȘ COVASNA– conform **anexei 2** la prezenta.

**Art. 2** – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 183.262 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. nr. 25994 Covasna și C.F. nr. 27503 Covasna, cu nr. cadastrale identice, pentru care se propune o zonă funcțională unică: **zonă servicii turistice, sport agrement**. Indicatorii urbanistici: P.O.T. maxim 10,00 % și C.U.T. maxim 0,20;

**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  
AL ORAȘULUI COVASNA,  
VASILICA ENEA**

## **Raportul informării și consultării publicului pentru documentația P.U.Z. – PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ**

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. 24/10.02.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism **P.U.Z. – PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ**, 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**

Imobilele se găsesc în intravilanul orașului Covasna, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 65/2014, înscrise în *CF nr. 25994 Covasna, și C.F. nr. 27503 Coasna, cu nr. cadastrale identice*, aflate în proprietatea privată a Orașului Covasna. Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 183.262 m<sup>2</sup> și formarea unei zone funcționale: **servicii turistice și sport agrement.**

- Funcțiunea dominantă : servicii turistice, sport - agrement
- Funcțiuni complementare : servicii, administrație, echipare edilitară, circulații carosabile și pietonale, spații plantate.
- Funcțiuni permise fără condiții : construcții de cazare și alimentație publică, construcții anexe specifice, terase acoperite și descoperite, pergole, umbrare, mobilier de grădină, platforme, echipare edilitară, amenajări peisagere.
- Funcțiuni permise cu conditii : funcțiuni compatibile
- Funcțiuni interzise : orice alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise

*Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi: P.O.T. max.= 10%, C.U.T max=0,20.*

Prin proiect se propune realizarea unei zone de servicii turistice și sport agrement care să cuprindă următoarele obiective și zone funcționale:

-trei trasee de pârtie de schi pentru începători, avansați și școală de schi, o pârtie de săniuș pentru avansați și una pentru începatori, pârtie de snowtubing ( polar coaster ), pârtie sanie de vară, schi-lifturi pentru aceste pârtii, unitați de cazare turistică, refugiu montan, școală de schi, o bază sportivă care va cuprinde hotel, restaurant, punct de asistență medicală, punct de închiriere material sportiv, vestiare, terenuri de sport pentru sezonul estival (teren de minifotbal sau baschet, tenis de câmp, altele ), spații de alimentație publică în zona pârtiilor ( restaurante, terase și terase panoramice – belvedere), un turn panoramă amplasat pe cel mai înalt punct al zonei.

Întreaga zonă de agrement va fi prevăzută cu trasee de plimbare, spații verzi amenajate în jurul obiectivelor construite, zone verzi sălbatice, cu vegetație perenă în rest. Accesul se va face de pe drumul prelungire a străzii Brazilor, se vor prevedea spații de parcare pentru turiști. Zona va fi

semnalizată printr-un totem care va oferi turiștilor și vizitatorilor principalele informații cu privire la dotările incintei. În partea de nord a terenului se va prevedea o oglindă de apă cu alimentare naturală și o oglindă artificială care va fi utilizată iarna ca și patinoar, un alt patinoar în partea de nord-vest a terenului, un lac de acumulare apă din precipitații și izvoare care se va folosi ca sursă de apă pentru zapadă artificială.

**Proiectant:** B.I.A. FLOREA STELA.

**Beneficiar :** ORAȘUL COVASNA.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 1 din 10.01.2022 - în scopul: Elaboarare P.U.Z. – PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ, ORAȘ COVASNA, JUDEȚUL COVASNA – 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 25.01.2022.

**Avizele solicitate prin Certificat urbanism nr. 1/10.01.2021 și obținute de către beneficiar:**

1. Aviz de oportunitate, nr.1 din 15.02.2022;

2. Aviz – Consiliul Local al Orașului Covasna (aviz – unic nr. 1 din 26/05/2022);

3. Aviz unic – Consiliul Județean Covasna (aviz favorabil nr. 40 din 25/10/2022);

4. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 28 din 23.05.2022;

5. Studiu geotehnic cu verificare Af. (doc. nr. 1040/2022 – S.C. GEODA S.R.L. – Sf. Gheorghe, data prezentării la verificare: 18/10/2022);

6. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare (aviz favorabil nr. 2033 din 22/03/2022);

7. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică (aviz de amplasament favorabil nr. 7060220304344 din 25/03/2022);

8. Aviz/acord – Telefonizare (aviz condiționat nr. 14 CV din 25/03/2022);

9. Aviz/acord – Administratorul drumului (aviz favorabil nr. 5924 din 10/03/2022);

10. Aviz/acord – M.A.I. (aviz favorabil nr. 583.887 din 06/10/2022);

11. Aviz/acord – Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor-Garda Forestieră Brașov (aviz nr. 2048/2 din 18.10.2022);

12. Aviz/acord – I.S.U. (aviz nr. 3628242 din 10/10/2022);

13. Aviz/acord – S.R.I. (aviz favorabil nr. 236208 din 13/10/2022);

14. Aviz/acord – D.S.P. (aviz nr. 4668/4589 din 20/06/2022);

15. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis: O.P. nr. 45 din 11.08.2022;

16. 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,  
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](mailto:urbanism@primariacovasna.ro)

Nr. înreg.: 18.091 / 21.11.2022

Ind. dos.: U/A11

**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobare **P.U.Z. – P.U.Z. – PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ**

**ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**

Covasna, Brazilor F.N., jud. Covasna,

Având în vedere inițiativa Orașului Covasna de a dezvolta orașul prin reglementarea imobilelor înscrise în *C.F. nr. 25994 Covasna, cu nr. cadastral 25994 și C.F. nr. 27503 Covasna, cu nr. cadastral 27503, în suprafața totală de 183.262 m<sup>2</sup>*, aflată în proprietatea privată a Orașului Covasna, și analizând documentația întocmită de **B.I.A. FLOREA STELA** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna (Proiect nr. 241/2021), s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenurile care fac obiectul studiului se identifică în intravilanul orașului Covasna, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 65/2014. Imobilele au categoria de folosință a terenului curți construcții și pășune. Elaborare P.U.Z. este motivat prin faptul, că este necesară realizarea unei documentații în valabilitate, care să specifice obiectivele/activitățile/funcțiunile propuse a fi realizate/derulate pe aceste amplasamente.

Prin proiect se propune realizarea unei zone de servicii turistice și sport agrement care să cuprindă următoarele obiective și zone funcționale:

-trei trasee de pârtie de schi pentru începători, avansați și școală de schi, o pârtie de săniuș pentru avansați și una pentru începători, pârtie de snowtubing ( polar coaster ), pârtie sanie de vară, schi-lifturi pentru aceste pârtii, unitați de cazare turistică, refugiu montan, școală de schi, o bază sportivă care va cuprinde hotel, restaurant, punct de asistență medicală, punct de închiriere material sportiv, vestiare, terenuri de sport pentru sezonul estival (teren de minifotbal sau baschet, tenis de câmp, altele ), spații de alimentație publică în zona pârtiilor ( restaurante, terase și terase panoramice – belvedere), un turn panoramă amplasat pe cel mai înalt punct al zonei.

Întreaga zonă de agrement va fi prevăzută cu trasee de plimbare, spații verzi amenajate în jurul obiectivelor construite, zone verzi sălbatice, cu vegetație perenă în rest. Accesul se va face de pe drumul prelungire a străzii Brazilor, se vor prevedea spații de parcare pentru turiști. Zona va fi semnalizată printr-un totem care va oferi turiștilor și vizitatorilor principalele informații cu privire la dotările incintei. În partea de nord a terenului se va prevedea o oglindă de apă cu alimentare naturală și o oglindă artificială care va fi utilizată iarna ca și patinoar, un alt patinoar în partea de nord-vest a terenului, un lac de acumulare apă din precipitații și izvoare care se va folosi ca sursă de apă pentru zapadă artificială.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenurilor vor fi următoarele valori: **P.O.T. max. = 10,00 %**, **C.U.T max. = 0,20**.

Regim maxim de înălțime: **P+2+M**.

Utilitățile necesare pentru funcționarea zonei de agrement sunt : apă potabilă, apă caldă menajeră ( punctual ), energie electrică, canalizare menajeră a apelor uzate, canalizare pluvială pentru pastrarea integritatii solului si excluderea eroziunii prin formarea de torenți în timpul verii, sistematizarea verticală va asigura scurgerea apelor meteorice și de suprafață..

Menționez faptul că documentația de urbanism întocmită de **B.I.A. FLOREA STELA** având obiectul **P.U.Z. – PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ, ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**, a primit **Avizul Arhitectului Șef pentru Plan Urbanistic Zonal nr. 40 din 25.10.2022.**

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. – PÂRTIE DE SCHI ȘI SANIE DE VARĂ, ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA**, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

**Arhitect Șef,  
ing. Ambrus Attila**



Întocmit,  
Kovács Brigitta

