



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.: 14.385/04.11.2022
Ind. Dos.: TV/4/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna

Gyerő József

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare **P.U.Z. – PENSIUNE TURISTICĂ,**
ORAȘUL COVASNA, județul Covasna

Beneficiari: **Dancs Attila – Huba și Dancs Livia**

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. – PENSIUNE TURISTICĂ, ORAȘUL COVASNA.**

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității (1.474 m²) – U.T.R. 34 – zonă de locuințe și dotări aferente - *strada Barabás Miklós, nr. 2.*

Având în vedere inițiativa beneficiarilor **Dancs Attila – Huba și Dancs Livia** de a construi o pensiune turistică pe imobilul situat în intravilanul orașului Covasna, *strada Barabás Miklós, nr. 2*, imobil înscris în *C.F. nr. 32843 Covasna, identificat prin nr. cadastral 32843*, aflată în proprietatea beneficiarilor. **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna a întocmit proiectul nr. 240/2022, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat.

Prin proiect se propune cuprinderea următoarelor obiective: realizarea unei pensiune turistice, locuința administrator, terase, platforme, parcaje, spații verzi amenajate, împrejmuire, acces controlat.

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcțională unică: **zonă de servicii turistice.** Astfel, funcțiunea dominantă va fi – servicii. Funcțiuni permise fără condiții: locuința administrator. Funcțiuni permise cu condiții: nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori:
P.O.T. max. = 30,00 % ; C.U.T. max. = 0,90.

Regimul maxim de înălțime: S+P+M.

Înălțime maximă la cornișă: 4,50 m.

Înălțime maximă la coamă: 10,00 m.

Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Tóth și de pe strada Barabás Miklós, drumuri existente și practicabile. Drumurile sunt în domeniul public al orașului, în administrarea Primăriei orașului Covasna. Este posibil accesul auto în incinta al autoturismelor, utilităților de stins incendiul, salvărilor, poliției și utilităților de gospodărie comună pe lot.

Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apa potabilă se va realiza prin racord la rețeaua centralizată de alimentare de pe strada Tóth. Apa va fi condusă la punctele de consum prin bransamente la conductele de alimentare și rețeaua de distribute anterioară incintelor.
- Apele uzate se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la rețeaua de canalizare menajeră centralizată de pe strada Barabás Miklós.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sitamizare verticală și amenajări exterioare.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord subteran la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zona amplasamentului.
- Alimentarea cu gaze naturale este posibil prin racordul la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.
- Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare **Planul Urbanistic Zonal** privind – **PENSIUNE TURISTICĂ, ORAȘUL COVASNA**, județul Covasna.

Primar,
Gyercő József





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 17.386 / 07.11.2022
Ind. dos.: IV / A / 1

Inițiat de Primarul orașului Covasna
GYERŐ JÓZSEF

PROIECT DE HOTĂRÂRE
cu privire la aprobare P.U.Z. – P.U.Z. – PENSIUNE TURISTICĂ,
ORAȘUL COVASNA, județul Covasna

Beneficiari: **Dancs Attila – Huba și Dancs Livia**

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. 21/14.07.2022 pentru Plan Urbanistic Zonal.
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 6 din 13.05.2020 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 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. – PENSIUNE TURISTICĂ, ORAȘUL COVASNA**, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru **„PENSIUNE TURISTICĂ, ORAȘUL COVASNA”** în intravilanul orașului Covasna, *strada Barabás Miklós, nr. 2*, jud. Covasna, proiect nr. 240/2022 elaborat de către B.I.A. Florea Stela – din mun. Sfântu Gheorghe – beneficiari Dancs Attila – Huba și Dancs Livia – conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2 – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 1.474 m², înscrisă în C.F. nr. 32843 Covasna, nr. cadastral 32843, pentru care se propune zona funcțională – **zonă de servicii turistice**, cu regim de înălțime maxim S+P+M, având P.O.T. maxim 30,00 % și C.U.T. maxim 0,90.

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
PUZ – PENSIUNE TURISTICĂ, ORAȘUL COVASNA
Beneficiar: Dancs Attila – Huba și Dancs Livia**

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 **PUZ – PENSIUNE TURISTICĂ, ORAȘUL COVASNA**, 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

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității (1.474 m²) – U.T.R. 34 – zonă de locuințe și dotări aferente - *str. Barabás Miklós, nr. 2.*

Imobilul este înscris în *CF nr. 32843 Covasna, cu nr. cadastral 32843*, aflată în proprietatea lui Dancs Attila – Huba și Dancs Livia. Prin PUZ se propune reglementarea suprafeței de 1.474 m², formarea unui singur U.T.R. care va opera unitar, funcțional și estetic.

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcțională unică: **zonă de servicii turistice**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – servicii. Funcțiuni permise fără condiții: locuința administrator. Funcțiuni permise cu condiții: nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Regimul maxim de înălțime va fi „S+P+M”.

Înălțime maximă la cornișă: 4,50 m.

Înălțime maximă la coamă: 10,00 m.

Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi modificate, urmând să aibă următoarele valori: *P.O.T. max. = 30,00 % ; C.U.T. max. = 0,90.*

Condiții de acces:

- Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Tóth și strada Barabás Miklós. Este posibil accesul auto în incinta al autoturismelor, utilităților de stins incendiul, salvărilor, poliției și utilităților de gospodărie comună pe lot.
- Este posibil accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările propuse.

Condiții de echipare edilitară:

- Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racord la rețeaua centralizată de alimentare de pe strada Tóth. Apa va fi condusă la punctele de consum prin bransamente la conductele de alimentare și rețeaua de distribuite anterioară incintelor.
- Apele uzate se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la rețeaua de canalizare menajeră centralizată de pe strada Barabás Miklós.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sitamizare verticală și amenajări exterioare.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord subteran la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zona amplasamentului.
- Alimentarea cu gaze naturale este posibil prin racordul la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.
- Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător.

Proiectant: Birou Individual de Arhitectură Florea Stela.

Beneficiar: Dancs Attila – Huba și Dancs Livia.

Obiective propuse: prin proiect se propune realizarea unei pensiune turistice, locuința administrator, terase, platforme, parcaje, spații verzi amenajate, împrejmuire, accese controlate.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 9 din 21.02.2022 - în scopul elaboarare Plan urbanistic Zonal – Pensiune Turistică – 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 04 / 04 /2022.

Avizele solicitate prin Certificat urbanism nr. 9 din 21.02.2022 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – aviz nr. 39 din 28.10.2022;
2. Aviz de oportunitate, nr. 5 din 09.05.2022;
3. Avizul Comisiei de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Realizarea Lucrărilor Publice, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură – aviz nr. 5 din 2022;
4. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 16 din 11.04.2022;
5. Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice – Document emis: Proiect nr. 470/2020 realizat de S.C. GEODA S.R.L. – Sf. Gheorghe;
6. Aviz/acord I.S.U. "Mihai Viteazul" al județului Covasna – (doc. nr. 3628067 / 30.03.2022);
7. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Gospodăria Comunală S.A. (aviz favorabil nr. 2272 din 2022);
8. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060220404472 din 07/04/2022);
9. Aviz telefonizare – S.C. Telekom Romania Communications S.A. – aviz condiționat nr. 11CV din 25.03.2022;
10. Aviz – M.A.I. – Direcția Generală Logistică – (nr. 576.958 din 01.07.2022);
11. Aviz – S.R.I – (nr. 88705 din 01.04.2022);

12. Avizul Administratorul Drumului – Primăria oraș Covasna – aviz nr. 6531/22.03.2022;
13. Acordul în forma autenticată a vecinilor – încheiere de autentificare nr. 282 din 08.04.2022 în fața N.P. Pál Katalin;
14. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis: O.P. nr. 015ETRZ221920110 din 11.07.2022;
15. 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. 742/2022;
16. Aviz/acord – Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării – aviz nr. DT/9648 din 10.10.2022;
17. Aviz/acord – Ministerul Sănătății – Direcția de Sănătate Publică Covasna – nr. 2472/2394 din 04.04.2022.

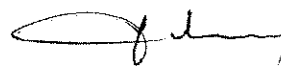
În timpul derulării perioadei de publicitate a actelor și documentelor, nu s-au înregistrat sugestii, propuneri, sau opinii din partea publicului.

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,
Papucs Barnabás -S.





JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

SERVICIUL DE AMENAJARE A 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.: 17.387/07.11.2022

Ind. dos.: IV/14/1

RAPORT DE SPECIALITATE
- privind aprobare P.U.Z. – PENSIUNE TURISTICĂ,
ORAȘUL COVASNA, județul Covasna

- strada Barabás Miklós, nr. 2, jud. Covasna

Beneficiari: **Dancs Attila – Huba și Dancs Livia**

Având în vedere inițiativa beneficiarilor de a construi o pensiune turistică pe imobilul situat în intravilanul orașului Covasna, *strada Barabás Miklós, nr. 2*, imobil înscris în *C.F. nr. 32843 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 32843*, aflată în proprietatea lor, și analizând documentația întocmită de **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe / Covasna (Proiect nr. 240/2022), s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității (1.474 m²) – U.T.R. 34 – zonă de locuințe și dotări aferente.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 1.474 m², aflată în proprietatea beneficiarilor și formarea o singură zonă funcțională: **zonă de servicii turistice**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – servicii. Funcțiuni permise fără condiții: locuința administrator. Funcțiuni permise cu condiții: nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori:

P.O.T. max. = 30,00 %, C.U.T. max. = 0,90.

Regimul maxim de înălțime: S+P+M.

Înălțime maximă la cornișă: 4,50 m.

Înălțime maximă la coamă: 10,00 m.

Prin proiect se propune cuprinderea următoarelor obiective: realizarea unei pensiune turistice, locuința administrator, terase, platforme, parcaje, spații verzi amenajate, împrejurimi, accese controlate.

Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Tóth și de pe strada Barabás Miklós, drumuri existente și practicabile. Drumurile sunt în domeniul public al orașului, în administrarea Primăriei orașului Covasna. Este posibil accesul auto în incinta al autoturismelor, utilităților de stins incendiul, salvărilor, poliției și utilităților de gospodărie comună pe lot.

Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racord la rețeaua centralizată de alimentare de pe strada Tóth. Apa va fi condusă la punctele de consum prin branșamente la conductele de alimentare și rețeaua de distribuite anterioară incintelor.

- Apele uzate se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la rețeaua de canalizare menajeră centralizată de pe strada Barabás Miklós.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sitamizare verticală și amenajări exterioare.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord subteran la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zona amplasamentului.
- Alimentarea cu gaze naturale este posibil prin racordul la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.
- Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător.

Menționez faptul că documentația de urbanism întocmită de **B.I.A. Florea Stela** având obiectul **P.U.Z. – PENSIUNE TURISTICĂ, ORAȘUL COVASNA**, a primit **Avizul Arhitectului Șef nr. 39 din 28.10.2022**.

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, Serviciul de Amenajare a Teritoriului și Urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobarea **P.U.Z. – PENSIUNE TURISTICĂ, ORAȘUL COVASNA**, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

**Arhitect Șef,
ing. Ambrus Attila**



PRIMĂRIA ORĂȘULUI	
COVASNA	
Nr.	17.001
ziua	28 luna 10 anul 2022

Către,

Primarul orașului Covasna

Subsemnatul **Dances Attila - Huba**, cu domiciliul în orașul Covasna, strada Barabás Milós, nr. 5, jud. Covasna, posesor al C.I. seria KV nr. 476102, în calitate de beneficiar al imobilului înscris în *C.F. nr. 32843 Covasna, nr. cad. 32843* și inițiatorul **Planului Urbanistic Zonal – Pensiune Turistică**, oraș Covasna, jud. Covasna, prin prezenta solicit întocmirea Proiectului de Hotărâre și înaintarea spre aprobare în Consiliul Local al Orașului Covasna a documentației de urbanism mai sus menționat.

Data

28.10.2022

Semnătura,

