



HOTĂRÂREA NR. 10/2025

cu privire la aprobare **P.U.Z. MODIFICATOR – ZONĂ LOCUINȚE ȘI PENSIUNE, ORAȘ COVASNA, JUDEȚ COVASNA**

Beneficiari: Dl. **Luca Ioan** și Dna. **Luca Salvina**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de **30 IANUARIE 2025** ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (**14**) din totalul de 17 consilieri aleși,

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, întocmit de dl. Papucs Barnabás – Sándor inspector, 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 secretarul general al orașului.

Având în vedere:

- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 37 din 21.06.2022 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 alin. 2 lit „c”, 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 (2) 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, HCL 191/2023 pentru prelungire valabilitate PUG până la 30.12.2026,

- 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 **14** consilieri, „împotrivă” a – consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.- (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului pentru documentația **P.U.Z. Modificator – Zonă locuințe și pensiune, orașul Covasna**, județul Covasna, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal Modificator și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**Zonă locuințe și pensiune**” în intravilanul orașului Covasna, județul Covasna, proiect **nr. 315/2024** elaborat de B.I.A. Florea Stela – beneficiari: Dl. Luca Ioan și Dna. Luca Salvina, conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2. – P.U.Z.-ul Modificator și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 13839 m², înscris în C.F. nr. 30390 Covasna, nr. cadastral 30390, în C.F. nr. 27504 Covasna, nr. cadastral 27504 și în C.F. nr. 27505 Covasna, nr. cadastral 27505, pentru care se propune o zonă funcțională: **zonă de locuințe**.

Indicatorii urbanistici:

- P.O.T. maxim 24,00 % și C.U.T. maxim 0,276;
- Regim max. de înălțime: P+1;
- H. max. la cornișa = 7,80 m de la cota terenului;
- H. max la coamă = 11,00 m de la cota terenului.
- Retrageri ale edificabilului față de limitele de proprietate: Nord-vest: variabil 2,00 m – 10,50 m; Sud-vest: 3,00 m; Sud-est: min. 18,00 m; Nord-est: 2,00 m.

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,
DEACONU ION**

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
AL ORAȘULUI COVASNA,
CIUREA MARIA - CRINA**

**Raportul informării și consultării publicului pentru documentația
P.U.Z. MODIFICATOR – ZONĂ LOCUINȚE ȘI PENSIUNE
ORAȘUL COVASNA, JUDEȚ COVASNA**

Beneficiari: Dl. Luca Ioan și Dna. Luca Salvina

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. Modificator – Zonă locuințe și pensiune, orașul Covasna**, județul Covasna, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către *Serviciul amenajare a teritoriului, urbanism, cadastru și administrare pășuni*, 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

Terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității, conform *P.U.Z. – ”Pîrîul Țiganului”*, aprobat prin *H.C.L. nr. 21/2004*, și a regulamentului local de urbanism aferent *P.U.Z.*, într-o zonă piscicolă, cu bazine pentru pești, cu sediu piscicol și o unitate de alimentație publică cu specific pescăresc.

Imobilele propuse amenajării sunt înscrise în *C.F. nr. 30390 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 30390*, în *C.F. nr. 27504 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 27504* și în *C.F. nr. 27505 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 27505*, aflate în proprietatea beneficiarilor, conform extras *C.F. nr. 30390 Covasna*, extras *C.F. nr. 27504 Covasna* și extras *C.F. nr. 27505 Covasna*.

Prin *P.U.Z.-Modificator* se propune reglementarea suprafeței de 13.839 m² și formarea unei singure zone funcționale: **zonă de locuințe**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – case de vacanță (locuințe). Alte funcțiuni permise fără condiții: funcțiuni complementare (pensiune, punct sanitar, punct alimentar, alimentație publică, altele asemenea). Funcțiuni permise cu condiții: alte servicii comerciale sub 100 mp util. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Valorile indicatorii urbanistici propuși: P.O.T. max. = 24,00 % ; C.U.T. max. = 0,276 ;

- Regimul maxim de înălțime: P + 1 ;
- H. max. la cornișa: 7,80 m de la cota terenului;
- H. max. la coama 11,00 m de la cota terenului.
- Retrageri ale edificabilului față de limitele de proprietate:

VIZAT SPRE
NESCHEMARE

- Nord-vest: variabil 2,00 m – 10,50 m;
- Sud-vest: 3,00 m;
- Sud-est: min. 18,00 m;
- Nord-est: 2,00 m.

Accesul în zonă studiată este posibil de pe strada Lăcăuți, drum existent și practicabil în condiții optime.

Parcarea va fi posibilă numai pe lot, în afara domeniului public, pe loturi și în parcajul amenajat.

Accesele obligatorii sunt: - Accesul auto în incinta de stins incendiilor, salvărilor și autoutilitarelor de gospodărie comunală, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maxime, precum și accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apă se va putea realiza local din 2 puțuri pe amplasament, de la care se va alimenta și un rezervor pentru apă intangibilă pentru caz de incendiu.
- Apele uzate menajere se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la 5 bazine vidanjabile impermeabilizate.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și spre rigolele deschise, adiacente drumurilor publice.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord subteran la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zonă.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător.
- Racordurile la telecomunicații pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.

Proiectant: B.I.A. Florea Stela.

Beneficiar: Dl. Luca Ioan și Dna. Luca Salvina.

Obiective propuse: Prin proiect se propune reglementarea unei zone din intravilanul localității în vederea lotizării în scopul construirii de case de vacanță, pensiune, punct alimentar și punct sanitar.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 37 din 21.06.2022 - în scopul elaborare Plan urbanistic zonal Modificator – Zonă locuințe și pensiune – eliberat de Primăria orașului Covasna;
2. Expunere de motive, Raport de specialitate și Proiect de Hotărâre;
3. Proces - verbal de afișare la avizierul Primăriei nr. _____ din ____/____/20____.

Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 37 din 21.06.2022 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – Document emis: Aviz favorabil nr. 34 din 03.Oct.2024;
2. Aviz de oportunitate, nr. 12 din 25.10.2022;
3. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 51 din 25.10.2023;
4. Studiu Geotehnic elaborat de S.c. Geo-Tech S.r.l. / 535500 Gheorgheni, cu verificare Af - Doc. nr. 456/ 06.10.2022;
5. Avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor - Garda Forestieră Brașov – Aviz nr. 1951/2 din 21.10.2022;

VIZAT SPRE
NESCUMBARE

6. Aviz Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Buzău – Ialomiță – Aviz de gospodărire a apelor nr. 174 din 23.10.2023;
7. Avizul – M.A.I. – Inspectoratul General al Situației de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna nr. 1628396 din 29.12.2023;
8. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Gospodăria Comunală S.A. (aviz de amplasament favorabil nr. 4002 / 2023);
9. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060231210140 din 12/12/2023);
10. Aviz telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. – aviz condiționat nr. 93CV din 13.02.2024;
11. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis de BT: O.P. nr. ordin 56 din 22.08.2024;
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. 1105 din 10.08.2022.
13. Aviz favorabil pentru Salubritate din 01.02.2024.

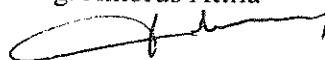
În timpul derulării perioadei de publicitate a actelor și documentelor, nu s-au înregistrat sugestii, propuneri, sau opinii din partea publicului.

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 urbanistic zonal 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.



VIZAT SPRE
NĂSCHEARE

Anexa 2 la HCL 10/2025

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

**SFANTU GHEORGHE, str. Privighetorii nr. 26
judetul Covasna
tel : 0741128611, e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com**

PROIECT NR. 315 / 2024

**PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICATOR
ZONA LOCUINTE SI PENSIUNE
ORASUL COVASNA**

Initiator : LUCA IOAN

**PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICATOR
SI
REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

AUGUST 2024

1

**VIZAT SPRE
NESCHEMBARE**

PROIECT NR. 315 / 2024

DENUMIREA LUCRARIИ : PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICATOR

ZONA LOCUINTE SI PENSIUNE

LOCALITATEA : ORASUL COVASNA

JUDETUL COVASNA

INITIATOR : KATAI KAROLY

PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE

ARHITECTURA - SF. GHEORGHE

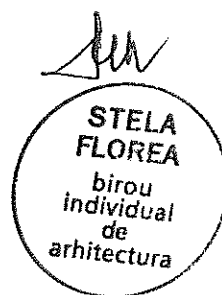
FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICATOR

SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT si PROIECTAT ARH. FLOREA STELA



VIZAT SPRE
NUSCUTARE