

**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.: 9304 / 15.05 .2024
Ind. Dos.: W/A11

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare
P.U.Z. – AMENAJARE GLAMPING CU IURTE
ORAȘ COVASNA, JUDEȚ COVASNA

Beneficiară: Dna. **Kiss Enikő - Róza**

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. – AMENAJARE GLAMPING CU IURTE**, oraș Covasna, județ Covasna.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în extravilanul localității.

Având în vedere inițiativa beneficiarei de amenajarea unui teren din extravilanul orașului Covasna, în vederea realizării unui glamping cu iurte, pe imobilele înscrise în *C.F. nr. 31805 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 31805* și în *C.F. nr. 31799 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 31799*, aflate în proprietatea beneficiarei, B.I.A. Florea Stela a întocmit **proiectul nr. 267/2022**, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat.

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

Valorile indicatorii urbanistici propuse: **P.O.T. max = 10,00 % ; C.U.T. max = 0,10 ;**

- Regimul maxim de înălțime: **Parter**;
- H max. la cornișa: 3,60 m de la cota terenului amenajat;
- H max. la coama 8,00 m de la cota terenului amenajat.
- Retrageri edificabilului față de limitele de proprietate: conform planșa A-2.

Accesul în zonă studiată este posibil de pe un drum de exploatare agricolă existent, în partea de est al localității, din continuarea străzii Livezii.

Parcarea va fi posibilă numai pe lot, în afara domeniului public.

Accesele obligatorii sunt: - Accesul auto în incinta de stins incendiilor, salvări, alte autoutilitare, poliție, altele asemenea.

Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apă se va putea realiza din puț săpat sau forat, dotat cu pompe și rezervor.
- Canalizarea menajeră se va realiza printr-un bazin vidanjabil impermeabilizat și se va face contract pentru vidanjabare.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce prin rigole deschise spre spațiile verzi și spre albia pârâului.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție a energiei electrice 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 – **Amenajare glamping cu iurte**, oraș Covasna, județ Covasna.

Primar,
Gyerő József



www.primariacovasna.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr.de înreg.: 9305/15.05.2024.
Ind. Dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna,
Győrő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2024/
cu privire la aprobare P.U.Z. – AMENAJARE GLAMPING CU IURTE
ORAȘ COVASNA, JUDEȚ COVASNA

Beneficiară: Dna. **Kiss Enikő – Róza**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară/extraordinară din data de _____ 2024 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 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 secretarului general al orașului.

Având în vedere:

- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 27 / 10.03.2023 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 _____ consilieri, „împotrivă” a _____ consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. _____ / ____ . ____ .2024 pentru documentația **P.U.Z. – AMENAJARE GLAMPING CU IURTE**, oraș Covasna, județ Covasna, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**AMENAJARE GLAMPING CU IURTE**” în extravilanul orașului Covasna, jud. Covasna, proiect nr. **267/2022** elaborat de B.I.A. Florea Stela – beneficiar: **Kiss Enikő - Róza**, conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2 – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 4.000 m², înscrisă în C.F. nr. 31805 Covasna, nr. cadastral 31805 și în C.F. nr. 31799 Covasna, nr. cadastral 31799, pentru care se propune o zonă funcțională: **zonă de turism și agrement**.

Indicatorii urbanistici: P.O.T. maxim 10,00 % și C.U.T. maxim 0,10; Regim max. de înălțime: Parter; H. max. la cornișa = 3,60 m de la cota terenului amenajat și H. max la coamă = 6,50 m de la cota terenului amenajat.

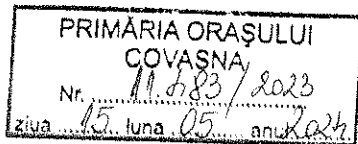
Art. 3 – Perioada de valabilitate a P.U.Z.-ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani.

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. – AMENAJARE GLAMPING CU IURTE
ORAȘ COVASNA, JUDEȚ COVASNA**

Beneficiară: Dna. Kiss Enikő - Róza

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. – **Amenajare glamping cu iurte**, oraș Covasna, județ Covasna, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către *Serviciul amenajarea 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:

- etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- 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 extravilanul localității având o suprafață totală de 4.000 m².

Imobilele sunt înscrise în C.F. nr. 31805 Covasna, identificat prin nr. cadastral 31805 și în C.F. nr. 31799 Covasna, identificat prin nr. cadastral 31799, aflată în proprietatea lui Kiss Enikő - Róza. Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 4.000 m² și introducerea terenului în intravilanul orașului.

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcțională: **zonă turism și agrement**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – agrement. Alte funcțiuni permise fără condiții: turism, agrement. Funcțiuni permise cu condiții: nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă.

Valorile indicatorii urbanistici propuse: P.O.T. max. = 10,00 % ; C.U.T. max = 0,10 ; Regimul maxim de înălțime: P ; - H. max. la cornișa: 3,60 m de la cota terenului amenajat ; - H max. la coama 6,50 m de la cota terenului amenajat.

Accesul în zonă studiată este posibil de pe un drum de exploatare agricolă existent, în partea de est al localității, din continuarea străzii Livezii.

Se vor asigura în incinta spații de parcare pentru autoturisme și nu se admite parcare vehiculelor pe spațiul public.

Accesele obligatorii sunt: accesul auto în incinta de stins incendiilor, salvări, alte autoutilitare, poliție, altele asemenea.

Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apa se va putea realiza din puț săpat sau forat, dotat cu pompe și rezervor.
- Canalizarea menajeră se va realiza printr-un bazin vidanjabil impermeabilizat și se va face contract pentru vidanjabare.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce prin rigole deschise spre spațiile verzi și spre albia pârâului.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zonă.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător.

Proiectant: B.I.A. Florea Stela.

Beneficiar: Kiss Enikő - Róza.

Obiective propuse: Prin proiect se propune reglementarea unei zone din extravilanul localității în vederea asigurării condițiilor de realizare a unui glamping cu iurte.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 17 din 21.02.2023 - în scopul elaborării Plan urbanistic zonal – Amenajare glamping cu iurte, oraș Covasna – 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. 17 din 21.02.2023 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – Document emis: Aviz favorabil nr. 20 din 07.05.2024;
2. Aviz de oportunitate, nr. 5 din 26.05.2023;
3. Avizul comisiei pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Realizarea Lucrărilor Publice, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură din cadrul Consiliei Local orașului Covasna – Avizul favorabil nr. 5 din 2023.
4. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 31 din 11.07.2023;
5. Avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor - Garda Forestieră Brașov – Aviz nr. 922/2 din 21.06.2023;
6. Aviz Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Covasna – Aviz nr. 89/U/18.08.2023;
7. Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna – Aviz nr. 39 / 29.08.2023;
8. Aviz – Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Olt – Aviz nr. 44 din 12.06.2023;
9. Aviz - Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică – Avizul favorabil nr. 578538 / 23.10.2023;
10. Avizul Ministerul Sănătății – Direcția de Sănătate Publică Covasna nr. 3179/2913 din 18.05.2023;
11. Avizul – M.A.I. – Inspectoratul General al Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna nr. 1627516 din 30.05.2023;
12. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Gospodăria Comunală S.A. (aviz de amplasament favorabil nr. 4002 / 2023);

13. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060230508192 din 11/05/2023);

14. Aviz telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. – aviz condiționat nr. 427CV din 20.06.2023;

15. Studiu Geotehnic cu verificare Af – Geoda S.r.l./Sf.Gheorghe – Doc. nr. 1165/2023;

16. 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. 015ETRZ232140155 din 02.08.2023;

17. 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. 324 din 06.03.2024.

18. Aviz A.N.I.F. Covasna nr. 18 din 20.06.2023.

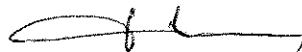
În timpul derulării perioadei de publicitate a actelor și documentelor, nu s-au înregistrat sugestii, propuneri, sau opinii din partea publicului.

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.





JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM, CADASTRU ȘI ADMINISTRARE PĂȘUNI

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

Nr. înreg.: 9506 / 15.05.2024

Ind. dos.: IV/A/1

RAPORT DE SPECIALITATE
- privind aprobare **P.U.Z. – AMENAJARE GLAMPING CU IURTE**
ORAȘ COVASNA, JUDEȚ COVASNA

Beneficiară: Dna. **Kiss Enikő - Róza**

Având în vedere inițiativa beneficiarei de amenajarea unui teren în extravilanul localității în vederea asigurării condițiilor de realizare a unui glamping cu iurte, și analizând documentația întocmită de **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe / județ Covasna (**Proiect nr. 267/2022**), s-a întocmit prezentul raport.

Imobilele propuse amenajării sunt înscrise în *C.F. nr. 31805 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 31805*, și în *C.F. nr. 31799 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 31799*, aflate în proprietatea beneficiarei, conform extras C.F. nr. 31805 Covasna și extras C.F. nr. 31799 Covasna.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în extravilanul localității cu o suprafață de 4.000 m².

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 4.000 m² și formarea unei singure zone funcționale: **zonă turism și agrement**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – agrement. Alte funcțiuni permise fără condiții: turism, agrement. Funcțiuni permise cu condiții: nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă.

Valorile indicatorii urbanistici propuse: **P.O.T. max. = 10% ; C.U.T. max. = 0,10 ;**

- Regimul maxim de înălțime: **Parter** ;
- H. max. la cornișa: 3,60 m de la cota terenului amenajat;
- H. max. la coama 6,50 m de la cota terenului amenajat.
- Retrageri edificabilului față de limitele de proprietate: conform planșa A-2.

Accesul în zonă studiată este posibil de pe un drum de exploatare agricolă existent, în partea de est al localității, din continuarea străzii Livezii.

Parcarea va fi posibilă numai pe lot, în afara domeniului public.

Accesele obligatorii sunt: - Accesul auto în incinta de stins incendiilor, salvări, alte autoutilitare, poliție, altele asemenea.

Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apa se va putea realiza din puț săpat sau forat, dotat cu pompe și rezervor.
- Canalizarea menajeră se va realiza printr-un bazin vidanjabil impermeabilizat și se va face contract pentru vidanjare.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce prin rigole deschise spre spațiile verzi și spre albia pârâului.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zonă.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor manejere se va realiza în mod corespunzător.

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. – Amenajare glamping cu iurte**, oraș Covasna, județ Covasna, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

Arhitect Șef,
ing. Ambrus Attila



Întocmit,
Papucs Barnabás – S.



Plan Urbanistic
f

PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA		
Nr.	9151	
ziua	13	luna 05 anul 2024

Către,

Primarul orașului Covasna

Subsemnatul/ta **Kiss Enikő Róza**, cu domiciliul în orașul Covasna, strada Ștefan cel Mare, nr. 120, jud. Covasna, în calitate de beneficiar al imobilelor înscrise în C.F. nr. 31799 Covasna, nr. cad. 31799 și în C.F. nr. 31805, nr. cad. 31805, inițiator **Planului Urbanistic Zonal – Amenajare glamping cu iurte, oraș Covasna, proiect nr. 267/2022 de BIA Florea Stela**, 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

13.05.2024

Semnătura,

Kiss

www.primaria-covasna.ro