

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SUSENI

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 37/2024

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire casă de vacanță în
comuna Suseni, sat Senetea, fără număr, județul Harghita**

Consiliul Local al Comunei Suseni întrunit în ședință ordinară din data de _____
2024,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a Primarului Comunei Suseni nr. 1220/2024 referitor la aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire case de vacanță în comuna Suseni, sat Senetea, fără număr, județul Harghita;

- Raportul Compartimentului de specialitate nr. 1221/2024 și Raportul de avizare al Comisiei economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului local al Comunei Suseni;

- Raportul informării și consultării publicului privind fundamentarea deciziei consiliului local de adoptare sau neadoptare al Planului Urbanistic Zonal pentru construire casă de vacanță, comuna Suseni, sat Senetea, fără număr, județul Harghita;

- Avizul favorabil nr. 11/03.04.2024 al Arhitectului șef al Județului Harghita;

Luând în considerare prevederile:

- Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 47, art. 50 și art. 56 alin. (1) și alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- art. 129 alin. (2) lit. "b" și "c", alin. (6) lit. "c" din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

Realizând publicarea anunțului privind elaborarea proiectului Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire casă de vacanță în comuna Suseni, sat Senetea, fără număr, județul Harghita, în contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, Proces – verbal de afișare înregistrat cu nr. 1222/2024,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. "e" și art. 196 alin. (1) lit. "a" din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbansitic Zonal pentru construire casă de vacanță în Comuna Suseni, sat Senetea, FN, județul Harghita, identificat prin CF nr. 52001 Suseni, nr. cadastral. 52001, suprafața de teren 3.944 mp, conform Proiectului nr. P 162 – martie 2023, elaborat de Porta Gheorghensis S.R.L., anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

Art. 2. Termenul de valabilitate al prezentei documentații de urbanism este de 5 ani de la aprobarea acesteia.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se însărcinează primarul Comunei Suseni, prin Compartimentul de Urbanism.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului Județului Harghita, OCPI Harghita, Primarului Comunei Suseni, compartimentul de Urbanism și va fi adusă la cunoștința locuitorilor prin afișare la sediul Primăriei și prin publicarea pe pagina de internet a Comunei Suseni prin grija secretarului general al comunei.

Suseni, la 18 aprilie 2024

Inițiator
Primar
Egyed József

Avizat pentru legalitate
Secretar general uat
Kovács Ileana Éva

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA SUSENI
PRIMAR

Cod poștal 537305 Comuna Suseni Str. Ciuman nr. 3 Telefon/Fax 0266-350077 primaria@suseni.ro

Nr. 1220/2024 Dosar nr. I/1

REFERAT DE APROBARE

cu privire la Proiectul de hotărâre nr. 37/2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire casă de vacanță în comuna Suseni, sat Senetea, fără număr, județul Harghita

În conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin prezenta inițiem Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire casă de vacanță în comuna Suseni, sat Senetea, fără număr, județul Harghita, bazându-se pe următoarele

Motive:

Planul Urbanistic Zonal supus aprobării are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice specifice zonei studiate, în așa fel încât să exploateze potențialul urbanistic al zonei și să nu influențeze negativ contextul natural.

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal este solicitată de către domnul Srof Zsolt și Srof Camelia Lucia, cu domiciliul în mun. Gheorgheni, cartierul Bucin, bl. 3, sc. B, ap. 25, jud. Harghita, proprietar al terenului situat în extravilanul comunei Suseni, sat Senetea, FN, județul Harghita, identificat prin CF nr. 52001 Suseni, nr. cadastral. 52001 în suprafață de 3.944 mp, înregistrat cu nr. 1199/17.04.2024 pentru realizarea unei case de vacanță.

Planul Urbanistic Zonal, Proiect nr. P 162 – martie 2023, a fost elaborat de către Porta Gheorghensis S.R.L. pentru construirea unei Case de vacanță, în comuna Suseni, sat Senetea, nr. FN, județul Harghita, identificat prin CF nr. 52001 Suseni, nr. cadastral 52001, suprafața de teren fiind 3.944 mp.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Suseni, această zonă este situată în extravilanul localității, zonă de funcțiune nereglementată. Folosința actuală a terenului este: teren agricol/fâneată.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în asemenea cazuri autorizarea investițiilor este condiționată de elaborarea și

aprobarea unui plan de amănajare zonală, PUZ, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

În preambulul proiectului de hotărâre am invocat prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare; a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art. 47, art. 50 și art. 56 alin. (1) și alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; precum și prevederile art. 129 alin. (2) lit. "b" și "c", alin. (6) lit. "c" din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În ceea ce privește propunerea noastră, cu privire la obiectul reglementării, din analiza părții dispozitive se poate observa, că acesta conține 4 articole, dintre care art. 1 și art. 2 cuprind dispoziții de fond, celelalte articole cuprind dispoziții procedurale, stabilind măsura de implementare și modul de aducere la cunoștință publică, respectiv de comunicare a actului normativ, în caz de aprobare.

Hotărârea, în situația aprobării ei, va fi implementat de către autoritatea executivă a administrației publice locale, respectiv prin coordonarea Primarului Comunei Suseni.

Ținând cont de motivele sus prezentate, respectiv de competența decizională a Consiliului Local al Comunei Suseni în această privință, propunem aprobarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire casă de vacanță, comuna Suseni, sat Senetea, fără număr, județul Harghita.

Suseni, la 18 aprilie 2024

Primar
Egyed József

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA SUSENI

Cod poștal 537305 Comuna Suseni Str. Ciumani nr. 3 Telefon 0266-350077 primaria@suseni.ro

Nr. 1221/2024 Dos. I/1

RAPORT DE SPECIALITATE

cu privire la Proiectul de hotărâre nr. 37/2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire casă de vacanță în comuna Suseni, sat Senetea, fără număr, județul Harghita

Primind spre avizare și studiere Proiectul de hotărâre constatăm următoarele:

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal este solicitată de către domnul Srof Zsolt și Srof Camelia Lucica, cu domiciliul în mun. Gheorgheni cart. Bucin bl. 3, sc. B, ap 25, proprietarul terenului situat în extravilanul comunei Suseni, sat Senetea, identificat prin CF nr. 52001, nr. cadastral. 52001 în suprafață de 3944 mp, înregistrat cu nr. 1199/17.04.2024 pentru realizarea unei construcții cu funcțiune de casă de vacanță.

Planul Urbanistic Zonal, Proiect nr. P 162- mar. 2023, a fost elaborat de către Porta Gheorghensis S.R.L. pentru construirea unei Case de vacanță, în comuna Suseni, sat Senetea, nr. FN, identificat prin CF nr. 52001 Suseni, nr. cadastral 52001, suprafața de teren 3944 mp,

Ca temei legal al Proiectului de hotărâre s-a invocat de către inițiator prevederile: Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; art. 47, art. 50 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Zonificare funcțională propusă:

Zonă de funcțiune nereglementată, din care:

Terenuri agricole aflate în extravilan (fânață) 3824 mp

Suprafață construibilă 77 mp

Alei pavate/pietruite 40 mp

Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată 3707 mp.

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse – Lr – zonă destinată pentru locuințe individuale rurale și cu anexe aferente, cu încadrarea în intravilanul localității

Regim de înălțime maxim: P+M

POT max = 5%

CUT max = 0,1

- **retragerea** minimă față de aliniament, limitele laterale, limitele posterioare, conform zonei de constructibilitate reprezentată pe planșa nr. A-02-Situație propuse/Reglementări urbanistice

circulații și accese: va fi asigurat de pe drumul pietruit, ramificat din DJ 138, conform planșei nr. 02 — Situație propuse/Reglementări urbanistice

echipare tehnico-edilitară: conform planșei nr. A-03 — Reglementări tehnico edilitare

Alimentarea cu apă: se va realiza din sursă proprie.

Canalizarea apelor uzate menajere: în primă fază se va racorda la bazin vidanjabil etanșiat, care se va vidanja periodic pe bază de contract.

Alimentarea cu energie electrică: se va realiza din sursă proprie (generator electric)

Canalizarea apelor pluviale: se va rezolva colectând apele meteorice de pe loturi formate și de pe clădiri, conducându-le spre pârâu.

Colectarea deșeurilor menajere: Se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop și va fi transportat la cel mai apropiat punct de preluare a deșeurilor, respectiv capătul străzii Bisericii sau la depozitul de deșeuri menajere amenajat, prin unități specializate pentru care se va plăti regie.

Utilizări admise

Locuire sezonieră cu case de vacanță și cu anexe aferente

Funcțiuni de locuire, instituții, administrație, învățământ, educație, sănătate și asistență socială, cultură, culte, comerciale, financiar-bancare, sport-turism, prestări servicii. Sunt permise funcțiuni de depozitare, activități de gospodărire specifice agricole care completează activitatea de locuire, cu condiția unei deosebite atenții în privința protecției naturii, a habitatelor existente, imaginii arhitecturale și a încadrării în context.

Utilizări interzise

- sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor rurale

Aspectul exterior al clădirilor: Se va urmări o expresie îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului. Aspectul compozițional și arhitectural al clădirilor se va realiza cu mare grijă prin: folosirea critică a materialelor noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii.

Fațadele: Se vor folosi finisaje tradiționale — tencuieli vopsite, lemn, piatră — culori tradiționale / pastelate. Sunt interzise culorile stridente.

Acoperișurile: Nu sunt permise lucarnele, coșurile de fum metalice. Sunt permise teșirile tradiționale la părțile laterale ale coamei. Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse.

Materiale și finisaje: Se vor utiliza, de preferință, materiale de construcții clasice, naturale, din lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, tencuială, piatră naturală, acoperiș șarpantă lemn, învelitori tip țiglă ceramică. Nu sunt acceptate: lăcuirea soclurilor de piatră; vopsirea fațadelor și lazurarea finisajelor în culori stridente, balustrade sau alte elemente din inox, fier forjat. Sunt permise pergole, platforme acoperite pentru autovehicule, filegorii doar în partea interioară a loturilor, cu respectarea condițiilor de amplasament, finisare, culori, învelitori. învelitorile din policarbonat sunt acceptate doar la terase.

Învelitori: Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, se permite doar țiglă, preferabil modele culori pastelate, naturale. Pe porțiuni mici ale acoperișurilor se acceptă învelitorivtablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru sau tablă de titan-zinc). Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase — indiferent de suprafeței aparente ale acestora. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, străine de tradiția locală (albastru, verde, galben, roșu lucios etc.)

Parcaje: Nu se vor realiza parcaje special amenajate, parcarea unui vehicul se va realiza ocazional în incinta curții create.

Zone verzi, spații verzi: Se păstrează pe cât posibil vegetația spontană dezvoltată pe teren, în special arborii mari. În zona adiacentă drumului și căii de acces se poate planta gazon și vegetație ornamentală din flori perene, arbuști ornamental tradiționali (Iliac, forsiția, trandafiri etc); se va acorda o atenție deosebită realizării de plantații și amenajări (gazon, arbuști, plantații joase) cu specii dominante în zonă, dispuse într-o formă cât mai apropiată de cea naturală. Se păstrează un procent de min. 90% din terenul neconstruit pentru vegetație (gazon, plante, etc). Împrejmuiri: Gardurile vor fi realizate din lemn sau plasă metalică, vor fi transparente și în culori naturale. Înălțimea lor maximă va fi de 1,60 m.

Față de cele prezentate arătăm că în conformitate cu prevederile actelor normative prezentate, Consiliul Local este competent în aprobarea prezentei hotărâri.

Având în vedere cele prezentate, propunem spre aprobare organului deliberativ Proiectul de hotărâre prezentat de dl. Primar al comunei.

Suseni, la 18 aprilie 2024

Inspector,
Ferencz Lehel