

**ROMÂNIA**  
**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.: 153 / 10.01 .2024

Ind. Dos.: VI/11

**REFERAT DE APROBARE**

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare

**P.U.Z. – CASĂ DE LOCUIT**

**STR. STEJARULUI, NR. 21, ORAȘUL COVASNA**

Beneficiar: Dl. **Cimpoșu Constantin**

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. – Casă de locuit, str. Stejarului, nr. 21, orașul Covasna, județul Covasna.**

Terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000, a cărui valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr. 191/2023, și a regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. se află în intravilanul localității, în U.T.R. nr. 44, într-o zonă de locuințe joase și dotări aferente.

Având în vedere inițiativa beneficiarului de amenajare a unui teren în intravilanul localității Covasna pe strada Stejarului, în vederea reglementării pentru construire unei case de locuit și anexe, pe imobilul înscris în *C.F. nr. 32950 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 32950*, aflate în proprietatea beneficiarului, SC URBAN OLIVER SRL a elaborat **proiectul nr. 62/2021**, prin care se propune reglementarea imobilelor sus menționate.

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcțională: **zonă de locuințe individuale.**

Astfel, funcțiunea dominantă va fi – locuire. Alte funcțiuni permise fără condiții: anexă gospodărești, dotări. Funcțiuni permise cu condiții: nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise: alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Valorile indicatorii urbanistici propuși:

- **P.O.T. max.** = 40,00 % ; **C.U.T. max.** = 1,00 ;
- Regimul maxim de înălțime: **P + 2** ;
- H. max. de la cota terenului amenajat: 7,00 m pentru construcții cu regim de înălțime P+1;
- H. max. de la cota terenului amenajat: 10,00 m pentru construcții cu regim de înălțime P+2;
- Retrageri ale edificabilului față de limitele de proprietate: conform planșa U.03.

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

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

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 realiza prin racord la rețeaua centralizată de alimentare de pe strada Stejarului.
- Apele uzate menajere se vor conduce într-un bazin etanș vidanjabil, impermeabilizat.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sistematizare verticală și amenajări exterioare.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord subteran la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zonă.
- Racordurile la telecomunicații 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 – **Casă de locuit, str. Stejarului, nr. 21, orașul Covasna, județul Covasna.**

**Primar,  
Gyerő József**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr.de înreg.: 154/10.01.2024  
Ind. Dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna,  
Gyerő József

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2024**  
cu privire la aprobare P.U.Z. – CASĂ DE LOCUIT  
STR. STEJARULUI, NR. 21, ORAȘUL COVASNA

Beneficiar: Dl. **Cimpoesu Constantin**

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. 26 din 27.04.2022 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. 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 (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. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, **2024** pentru documentația P.U.Z. – **Casă de locuit, str. Stejarului, nr. 21, orașul Covasna**, județul Covasna, conform **anexei 1 la prezenta**.

**(2)** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**Casă de locuit, str. Stejarului, nr. 21, oraș Covasna**” în intravilanul orașului Covasna, str. Stejarului, nr. 21, județul Covasna, proiect **nr. 62/2021** elaborat de S.C. URBAN OLIVER S.R.L. – beneficiar: Dl. Cimpoeșu Constantin, conform **anexei 2** la prezenta.

**Art. 2** – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 1930 m<sup>2</sup>, înscris în C.F. nr. 32950 Covasna, nr. cadastral 32950, pentru care se propune o singură zonă funcțională de: **zonă de locuințe individuale**.

Indicatorii urbanistici:

- P.O.T. maxim 40,00 % și C.U.T. maxim 1,00;
- Regim max. de înălțime: P+2;
- H. max. de la cota terenului amenajat: 7,00 m pentru construcții cu regim de înălțime P+1;
- H. max la cota terenului amenajat: 10,00 m pentru construcții cu regim de înălțime P+2;
- Retrageri ale edificabilului față de limitele de proprietate: conform planșa U.03.

**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. – CASĂ DE LOCUIT  
STR. STEJARULUI, NR. 21, ORAȘUL COVASNA**

Beneficiar: Dl. Cimpoeșu Constantin

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. – Casă de locuit, str. Stejarului, nr. 21, 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.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000, a cărui valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr. 191/2023, și a regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. se află în intravilanul localității, în U.T.R. nr. 44, într-o zonă de locuințe joase și dotări aferente.

Imobilul propus amenajării este înscris în *C.F. nr. 32950 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 32950*, aflate în proprietatea beneficiarului, conform extras C.F. nr. 32950 Covasna.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 1930 m<sup>2</sup> și formarea unei singurâ zonă funcțională: **zonă de locuințe individuale.**

Astfel, funcțiunea dominantă va fi – locuire. Alte funcțiuni permise fără condiții: anexă gospodărești, dotări. Funcțiuni permise cu condiții: nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise: alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Valorile indicatorii urbanistici propuși: **P.O.T. max. = 40,00 % ; C.U.T. max. = 1,00 ;**

- Regimul maxim de înălțime: **P + 2 ;**
- H. max. de la cota terenului amenajat: 7,00 m pentru construcții cu regim de înălțime P+1;
- H. max. de la cota terenului amenajat: 10,00 m pentru construcții cu regim de înălțime P+2;
- Retrageri ale edificabilului față de limitele de proprietate: conform planșa U.03;



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

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

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

#### Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua centralizată de alimentare de pe strada Stejarului..
- Apele uzate menajere se vor conduce într-un bazin etanș vidanjabil, impermeabilizat.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sistematizare verticală și amenajări exterioare.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord subteran la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zonă.
- Racordurile la telecomunicații pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător

**Proiectant:** S.C. URBAN OLIVER S.R.L.

**Beneficiar:** Dl. Cimpoeșu Constantin

**Obiective propuse:** Prin proiect se propune reglementarea unei zone din intravilanul localității Covasna pe strada Stejarului, nr. 21, în vederea construirii unei case de locuit și anexe.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 26 din 27.04.2022 - în scopul elaborării Plan urbanistic zonal – Casă de locuit – 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. 26 din 27.04.2022 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – Document emis: Aviz favorabil nr. 31 din 26.09.2024;
2. Aviz de oportunitate, nr. 13 din 14.12.2022;
3. Avizul Comisiei pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Realizarea Lucrărilor Publice, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură – aviz favorabil nr. 4 din 2023;
4. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 25 din 20.06.2023;
5. Studiu Geotehnic nr. 145/07/2022 elaborat de S.c. Geotechnika Zkb S.r.l. din loc. Suseni / jud. Harghita, cu verificare Af - Doc. nr. 1087/13.07.2022;
6. Avizul – M.A.I. – Inspectoratul General al Situației de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna nr. 1627504 din 23.05.2023;
7. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Gospodăria Comunală S.A. (aviz de amplasament favorabil nr. 10441 / 14.10.2024);
8. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060230508190 din 12/05/2023);
9. Aviz/acord – gaze naturale – Distrigaz Sud Retele – aviz favorabil PUZ nr. 61999/320382004/ 28.11.2024;

10. Aviz telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. – aviz condiționat nr. 428CV din 20.06.2023;
11. Aviz/acord M.A.I. – Direcția Generală Logistică – doc. emis. nr. 572727 din 20.07.2023;
12. Aviz/acord S.R.I. – doc. emis. nr. 736681 din 12.11.2024;
13. Aviz/acord Direcția Județeană pentru Cultură Covasna – Aviz nr. 145/U/14.12.2023;
14. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis de BRD: O.P. nr. ordin 2 din 29.08.2023;
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. 1409 din 18.10.2022.

***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 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,  
inspector  
**Papucs Barnabás –S.**



PROIECT NR. 62/2021

ELABORARE PUZ – CASA DE LOCUIT

STRADA STEJARULUI, NR. 21, ORAȘUL COVASNA

Inițiatori : CIMPOEȘU CONSTANTIN

S.C. URBAN OLIVER S.R.L.

C.U.I. RO10858819 J14/119.04.95

Sf. Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 29, Jud. Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL  
( P.U.Z.)

IUL. 2022



**A. PAGINA DE TITLU:**

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ – CASĂ DE LOCUIT

Localitatea: ORAȘUL COVASNA, STR. STEJARULUI, NR. 21,  
JUD. COVASNA

Beneficiar: CIMPOEȘU CONSTANTIN

Șef proiect: ARH. RITI E. OLIVER

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Volum: PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

**LISTA DE SEMNĂTURI:**

Entitate elaboratoare: S.C. URBAN OLIVER S.R.L.

**KÓNYA LÓRÁND P.F.A.**

Coordonator:

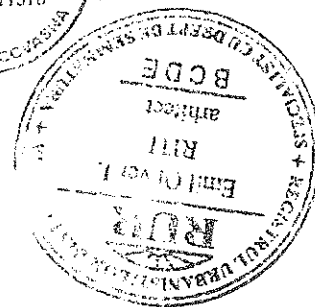
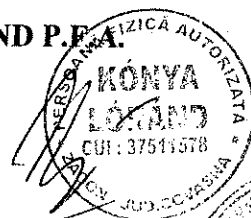
arh. Riti E. Olivér

Proiectant de specialitate Arhitectură:

arh. Riti E. Olivér

Elaborat:

Ing. Kónya Lóránd



**B. BORDEROU:**

a.) Piese scrise:

- A. Pagina de titlu, lista de semnături
- B. Borderou
- C. Memoriu de prezentare
- D. Reglement de urbanism aferent PUZ

b.) Piese desenate:

- |  |              |
|--|--------------|
| U-01 Plan de încadrare în zonă                               | scara 1:5000 |
| U-02 Situația existentă – disfuncționalități                 | scara 1:500  |
| U-02.1 Evidențierea zonei de protecție a caii ferate înguste | scara 1:500  |
| U-03 Reglementări urbanistice - zonificare                   | scara 1:500  |
| U-04 Proprietatea asupra terenului                           | scara 1:500  |
| U-05 Reglementări echipare edilitară                         | scara 1:500  |

Întocmit:

Ing. Kónya Lóránd





**ROMÂNIA**  
**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](mailto:urbanism@primariacovasna.ro)

Nr. înreg.: 156 / 10.01.2024

Ind. dos.: IV/A/1

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**- privind aprobare P.U.Z. – CASĂ DE LOCUIT**  
**STR. STEJARULUI, NR. 21, ORAȘUL COVASNA**

Beneficiar: **Dl. Cimpoescu Constantin**

Având în vedere inițiativa beneficiarului de amenajare a unui teren în intravilanul localității Covasna pe strada Stejarului, în vederea reglementării pentru construirea unei case de locuit și anexe, și analizând documentația elaborată de proiectantul SC URBAN OLIVER SRL din mun. Sf. Gheorghe / județ Covasna (**Proiect nr. 62/2021**), s-a întocmit prezentul raport.

Imobilul propus amenajării este înscrisă în *C.F. nr. 32950 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 32950*, aflat în proprietatea beneficiarului, conform extras C.F. nr. 32950 Covasna.

Zona studiată, conform *P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000*, a cărui valabilitate s-a prelungit prin *H.C.L. nr. 191/2023*, și a regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. se află în intravilanul localității, în U.T.R. nr. 44, într-o zonă de locuințe joase și dotări aferente.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 1930 m<sup>2</sup> și formarea unei singurări zonă funcțională: **zonă de locuințe individuale**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – locuire. Alte funcțiuni permise fără condiții: anexă gospodărești, dotări. Funcțiuni permise cu condiții: nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise: alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Valorile indicatorii urbanistici propuși: **P.O.T. max. = 40,00 %** ; **C.U.T. max. = 1,00** ;

- Regimul maxim de înălțime: **P + 2** ;

- H. max. de la cota terenului amenajat: 7,00 m pentru construcții cu regim de înălțime P+1;

- H. max. de la cota terenului amenajat: 10,00 m pentru construcții cu regim de înălțime P+2;

- Retrageri ale edificabilului față de limitele de proprietate: conform planșa U.03;

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

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

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 apa se va realiza prin racord la rețeaua centralizată de alimentare de pe strada Stejarului..
- Apele uzate menajere se vor conduce într-un bazin etanș vidanjabil, impermeabilizat.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sistematizare verticală și amenajări exterioare.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord subteran la rețeaua de distribuție a energiei electrice existentă în zonă.
- Racordurile la telecomunicații pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere 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. – Casă de locuit, strada Stejarului, nr. 21, orașul Covasna**, județul Covasna, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

**Arhitect Șef,  
ing. Ambrus Attila**



Întocmit,  
Papucs Barnabás – S.





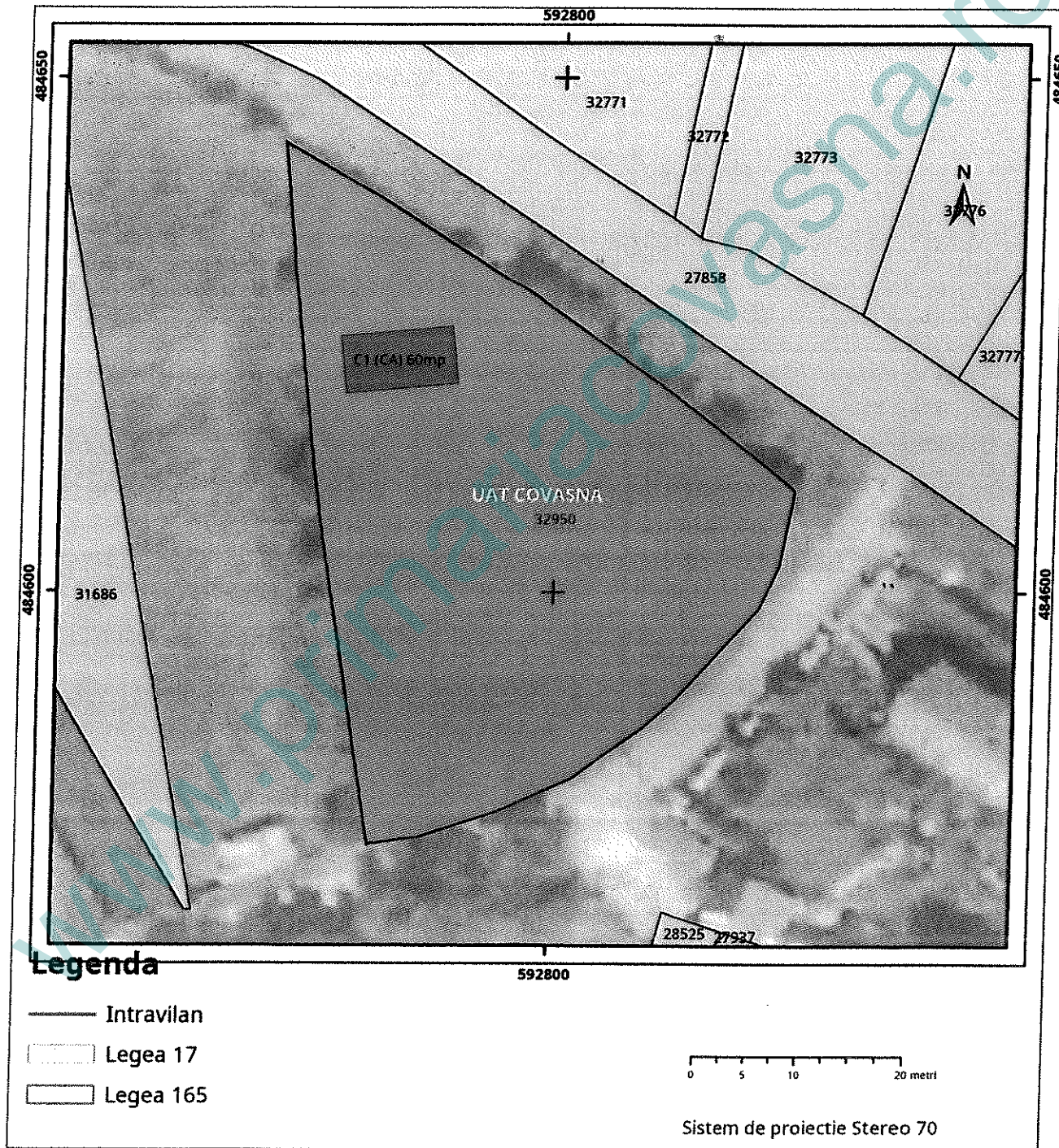


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 32950, UAT Covasna / COVASNA,  
 Lc. Covasna, Str. Stejarului, Nr. 21

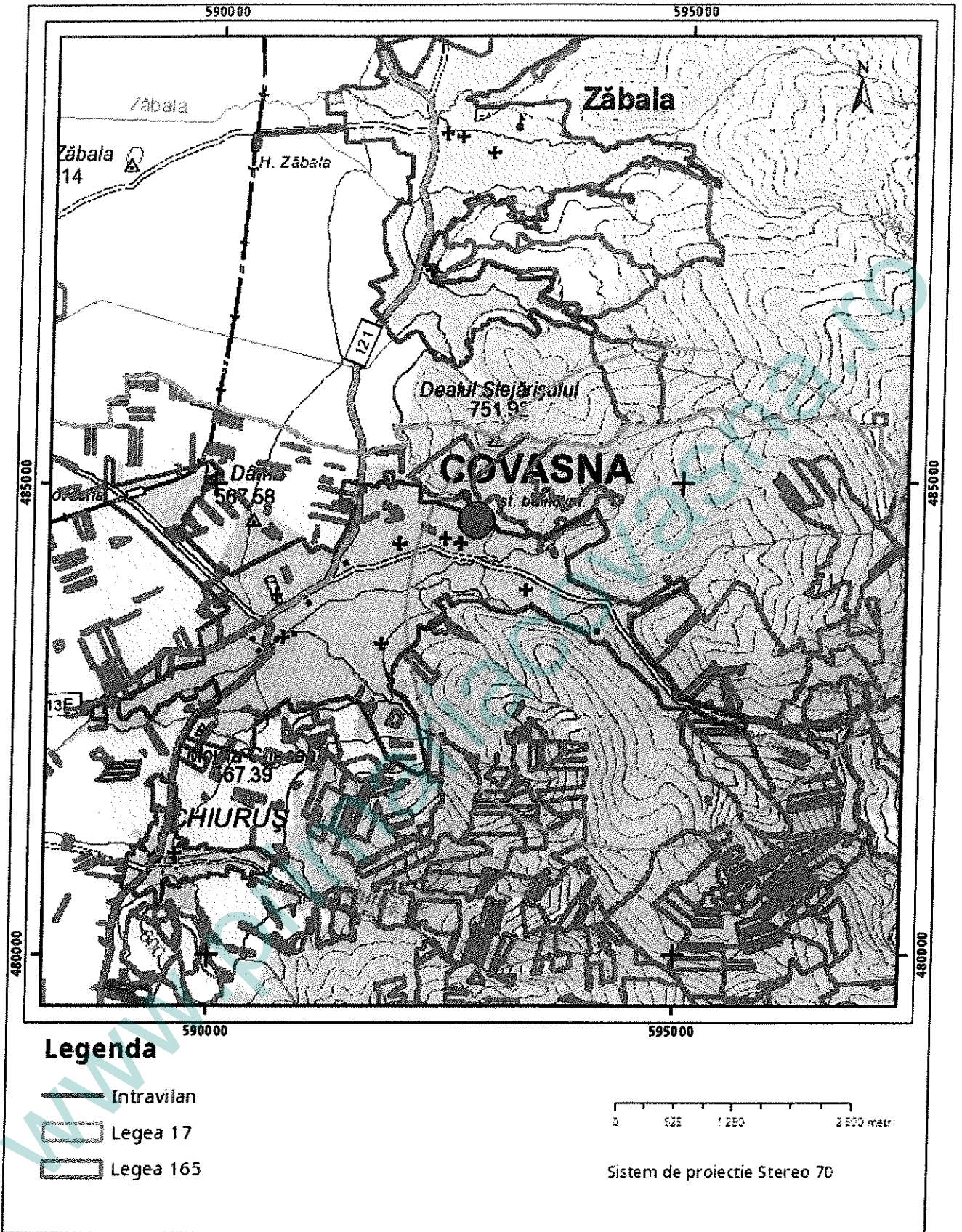
Nr.cerere	24503
Ziua	16
Luna	11
Anul	2022

**Teren: 1.930 mp**  
**Teren: Intravilan**  
**Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1930mp**  
**Plan detaliu**





Plan de ansamblu

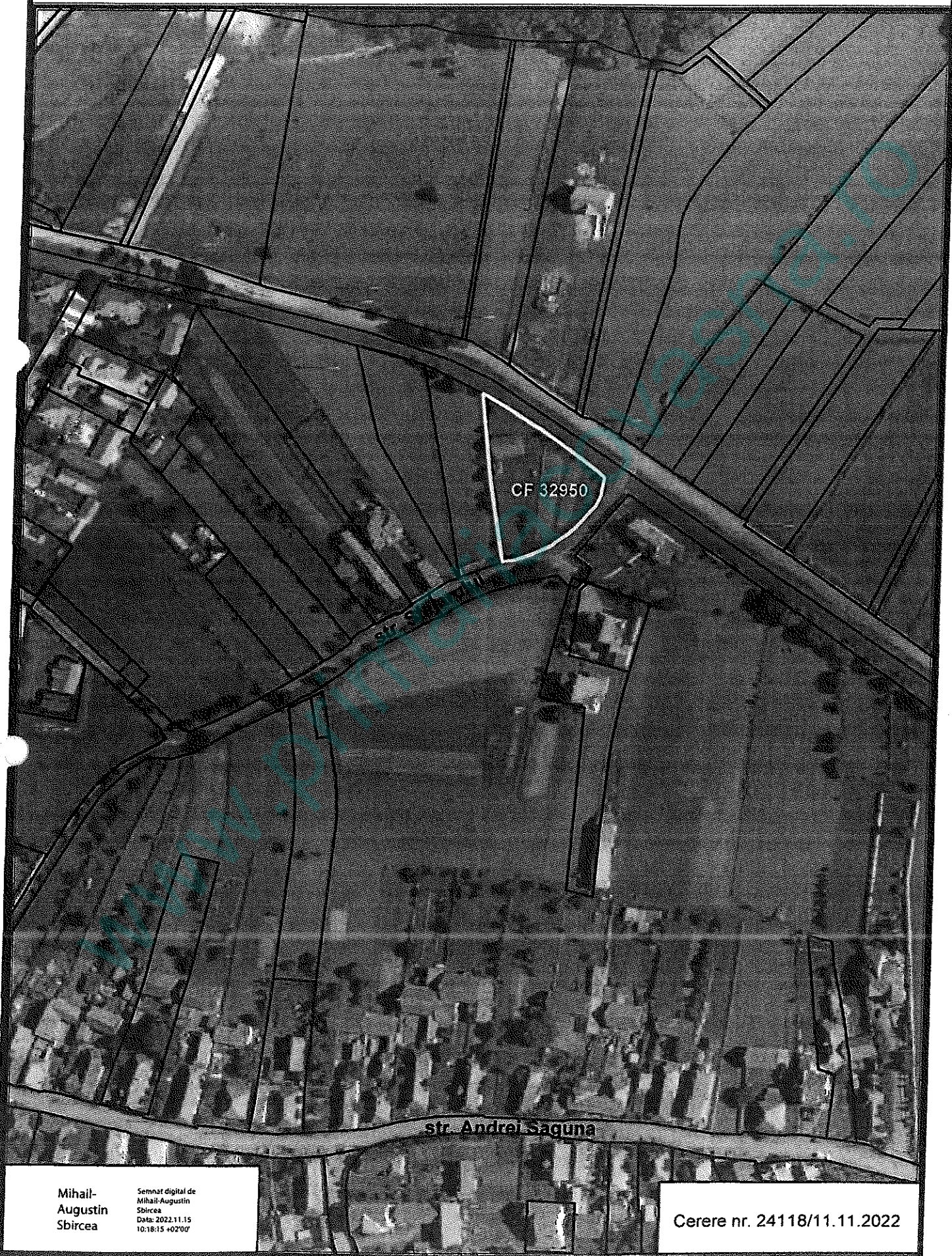
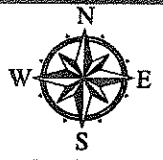


Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-01-2022  
Data și ora generării: 17-11-2022 07:02





CF 32950

str. S. Mihail

str. Andrei Saguna

Mihail-  
Augustin  
Sbircea

Semnat digital de  
Mihail-Augustin  
Sbircea  
Data: 2022.11.15  
10:18:15 +0200'

Cerere nr. 24118/11.11.2022



484650.00

# RIDICARE TOPOGRAFICA PT. OBTINEREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

scara 1:300

Sistem de proiectie Stereografic

Adresa: intravilan loc.Covasna, str.Stejariului, nr.21, jud.Covasna.

Numele beneficiarului:  
Cimpoesu Constantin  
Adresa:mun.Sf.Gheorghe,  
str.Nicolae Iorga nr.18, bl.11, sc.C,  
et.2, ap.10, jud.Covasna

484620.00

Ungureanu Nicolae  
nr.top 5447

Legenda:

- limita imobil
- limita nr.cad.27585
- constructia CI inseris in CF 32950-Covasna
- detalii (drum, sant)
- imprejmuire poarta, gard lemna, gard piasa

484590.00

592770.00

592800.00

592830.00

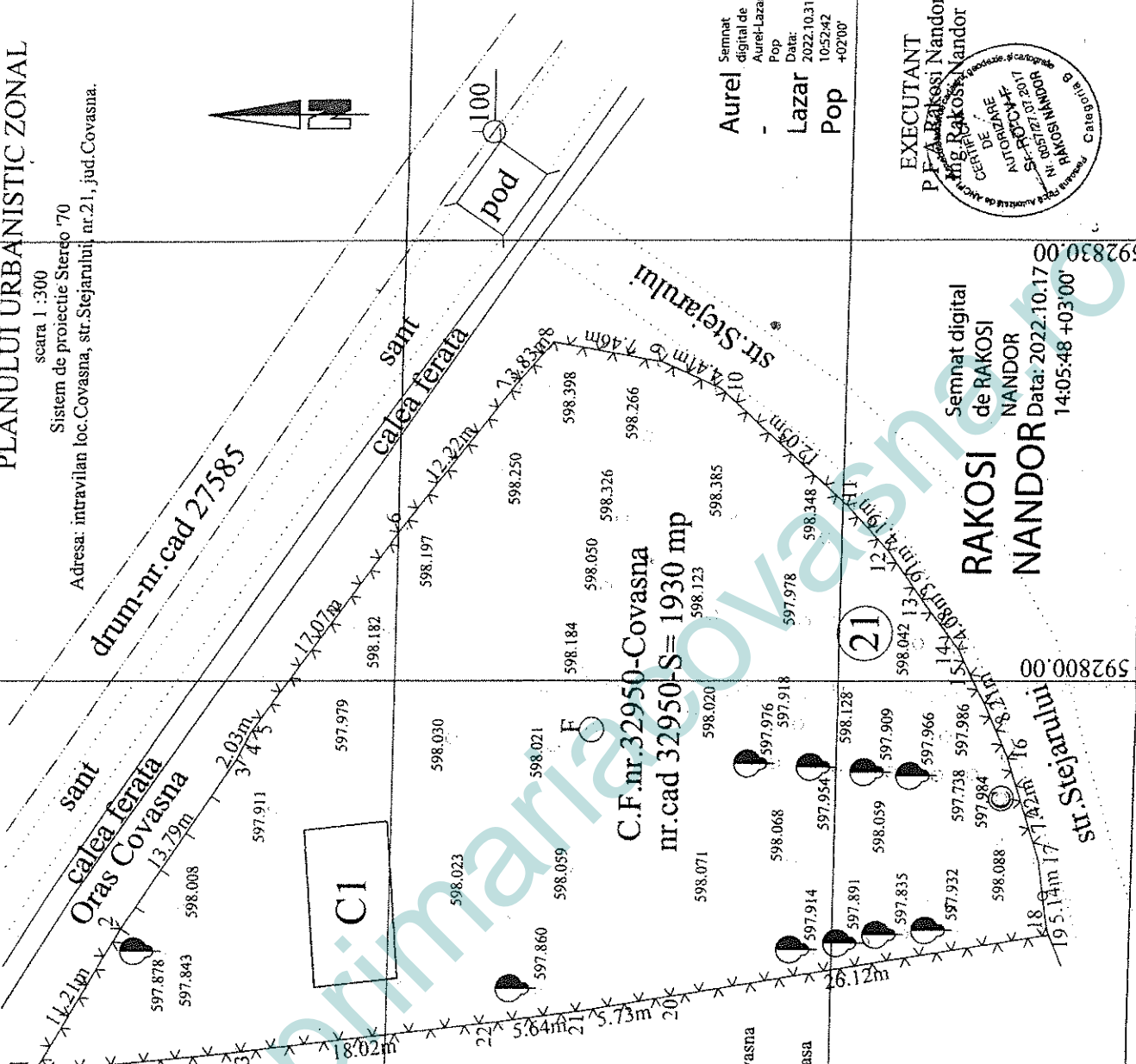
EXECUTANT  
P.F. RAKOSI Nandor  
ING. RAKOSI Nandor  
CERTEFIAT DE AUTORITATE  
AUTORITATEA LOCALA  
RAKOSI NANDOR  
Nr. 05/17.07.2022  
Calea 6 Noiembrie

Semnat digital de RAKOSI NANDOR  
Data: 2022.10.17  
14:05:48 +03:00

RAKOSI NANDOR

Semnat digital de Aurel-Lazar Pop  
Data: 2022.10.31  
10:52:42 +02:00

Aurel-Lazar Pop



Semn. urbanism  
f

PRIMĂRIA ORĂȘULUI COVASNA		
Nr.	19.377	
ziua	12	luna 12 anului 2024

Catre,

PRIMARUL ORAȘULUI COVASNA

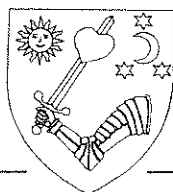
Subsemnatul CIMPOREȘU COSMIN TEODOR in nume  
propriu / reprezentand SC - / coproprietar,

va inaintez alaturat prezentei cereri documentatia de urbanism PUG /PUZ/ PUD  
ELABORARE PUZ - CASA DE LOCUIT elaborata  
pentru terenul situat in Orășel Covasna judetul Covasna,  
cu rugamintea de a analiza documentatia si a emite Avizul de principiu, precum si Rezultatul  
consultarii publice, in vederea aprobarii prin Hotarare de Consiliul local al  
Orășelului Covasna

Data

12.12.2024

(semnatura si stampila)



Nr. 16.572 / 26.09.2024

## AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
CONSILIUL JUDEȚEAN

Arhitect-șef

Spre știință: Primăria orașului Covasna

Ca urmare a cererii adresate de **CIMPOEȘU CONSTANTIN** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna SF. GHEORGHE, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. Nicolae Iorga, nr. 18, bl. 11, sc. C, ap. 10, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată cu nr. 15.544 din 11.09.2024,

în baza concluziilor consemnate în procesele verbale din 31.01.2024 și din 25.09.2024 ale Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 26 din 27.04.2022 eliberat de Primăria Orașului Covasna;
- Avizul de oportunitate nr. 13 din 14.12.2022 aprobat de primarul Orașului Covasna;
- Aviz CTATU oraș Covasna nr. 4 din 25.05.2023;
- Decizia nr. 25 din 20.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Punct de vedere ISU "Mihai Viteazul" al județului Covasna nr. 1627504 din 23.05.2023;
- Aviz MAI – Direcția Generală Logistică nr. 572742 din 20.07.2023;
- Aviz SRI – UM 0632 București nr. 466703 din 13.07.2023;
- Direcția Județeană pentru Cultură Covasna nr. 145/U din 14.12.2023;
- Aviz amplasament DEER Covasna nr. 7060230508190 din 12.05.2023;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 32646/318.824.792/RG din 03.07.2023;
- Aviz Gospodărie Comunala SA Sf. Gheorghe nr. 3873 din 19.05.2023;
- SC ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA nr. 428 CV din 20.06.2023;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ FAVORABIL Nr. 31 din 26.09.2024

pentru Planul urbanistic zonal: **CASĂ DE LOCUIT (nr. proiect 62/2021)**

generat de imobilul situat în județul Covasna, orașul Covasna, extras CF nr. 32950 Covasna, str. Stejarului nr. 21, în zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară până la elaborare PUZ.

Inițiator: **CIMPOEȘU CONSTANTIN**

Proiectant: SC URBAN OLIVER SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Riti Emil Oliver

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în intravilanul orașului Covasna; vecinătăți: la nord-est – calea ferată îngustă; la sud-est – strada stejarului; la vest – teren proprietate privată, cu funcțiunea de locuire;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse conform aviz de oportunitate și certificat de urbanism, asumate de proiectant:

- funcțiune dominantă: habitat; funcțiuni permise fără condiții: funcțiuni complementare locuirii (anexe gospodărești, dotări);

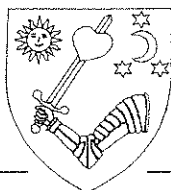
- regim de construire: maxim P+2E;

- indici urbanistici: POT max. = 40 %; CUT max. = 1,00;

- retrageri minime față de limitele parcelei: variabil, conform planșei A-03 reglementări, zonificare.

- circulații și accese: accesul și drumurile din incintă vor fi amenajate asigurând securitatea circulației generale și accesul autovehiculelor la construcțiile proiectate, a utilităților de stins incendiul; nu se permite parcare autovehiculelor pe domeniul public;

- echipare tehnico-edilitară: prin racorduri la rețelele orașenești (apă, canalizare, electricitate, gaz).



pag. 2

Conform prevederilor art. 13. din HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare privind asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Conform art. 32 alin. (3) litera a) din Legea nr. 350/2017 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în proiect vor fi stabilite categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

În urma analizării documentației de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic zonal.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

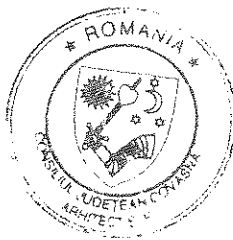
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia și a prezentului aviz.

*Se poate promova de către primar spre aprobare în Consiliul Local doar în condițiile existenței dovezii de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR, care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.*

Un exemplar din prezentul aviz se va transmite la O.C.P.I. Covasna, împreună cu documentația aferentă.

Dacă investiția se încadrează în prevederile HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (DTAC) se va obține aviz ISU Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 26 din 27.04.2022 eliberat de Primăria Orașului Covasna și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism/avizul de oportunitate/ședința de avizare a CTATU.



ARHITECT-ȘEF,  
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,  
BARTA Júlia