



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA**



**HOTĂRÂREA NR. 17/2025**

cu privire la aprobare **P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE**  
**STR. STEJARULUI, NR. FN, ORAȘUL COVASNA**  
Beneficiari: Dl. **Groza Ștefan** și Dna. **Groza Elena**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de 27 februarie **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. 26 din 27.04.2022 și obținute de către beneficiar.

**În temeiul prevederilor:**

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

## HOTĂRĂȘTE:

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

**(2)** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**Zonă de locuințe, str. Stejarului, nr. Fn, oraș Covasna**” în intravilanul orașului Covasna, str. Stejarului, nr. Fn, județul Covasna, proiect **nr. 68/2022** elaborat de S.C. URBAN OLIVER S.R.L. – beneficiari: Dl. Groza Ștefan și Dna. Groza Elena, conform **anexei 2** la prezenta.

**Art. 2** – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 817 m<sup>2</sup>, înscris în C.F. nr. 31806 Covasna, nr. cadastral 31806, 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;
- 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,  
JESZENOVICS ALBERT**

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

**Raportul informării și consultării publicului pentru documentația  
P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE  
STR. STEJARULUI, NR. FN, ORAȘUL COVASNA**

Beneficiari: Dl. **Groza Ștefan** și Dna. **Groza Elena**

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. – Zonă de locuințe, str. Stejarului, nr. Fn, 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. 31806 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 31806*, aflate în proprietatea beneficiarilor, conform extras C.F. nr. 31806 Covasna.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 817 m<sup>2</sup> și formarea unei singure zone funcționale de: **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 ;**

- 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.

VIZAT SPRE  
NESCUMBARE

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.

**Beneficiari:** Dl. Groza Ștefan și Dna. Groza Elena

**Obiective propuse:** Prin proiect se propune reglementarea unei zone din intravilanul localității Covasna pe strada Stejarului, nr. Fn, 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. 30 din 05.05.2022 - în scopul elaborării Plan urbanistic zonal – Zonă de locuințe – 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. 30 din 05.05.2022 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – Document emis: Aviz favorabil nr. 30 din 26.09.2024;
2. Aviz de oportunitate, nr. 3 din 09.02.2023;
3. Avizul Comisiei pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Realizarea Lucrărilor Publice, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură – aviz favorabil nr. 3 din 2023;
4. Studiu Geotehnic nr. 143/07/2022 elaborat de S.c. Geotechnika Zkb S.r.l. din loc. Suseni / jud. Harghita, cu verificare Af - Doc. nr. 1085/13.07.2022;
5. Avizul – M.A.I. – Inspectoratul General al Situațiilor de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna nr. 1627505 din 23.05.2023;
6. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Gospodăria Comunală S.A. (aviz de amplasament favorabil nr. 10443 / 14.10.2024);
7. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060230508171 din 12/05/2023);
8. Aviz/acord – gaze naturale – Distrigaz Sud Retele – aviz favorabil PUZ nr. 62000/320382048/ 28.11.2024;
9. Aviz telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. – aviz condiționat nr. 429CV din 20.06.2023;
10. Aviz/acord M.A.I. – Direcția Generală Logistică – doc. emis. nr. 572742 din 20.07.2023;
11. Aviz/acord S.R.I. – doc. emis. nr. 736680 din 12.11.2024;

VIZAT SPRE  
NEȘCHIMBARE

12. Aviz/acord Administratorul drumului – doc. elib. nr. 10030/ 06.06.2023;
13. 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 25.08.2023;
14. 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. 4 din 03.01.2022.
15. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 22 din 13.06.2023.


***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.

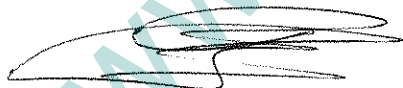
În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei.

**Arhitect șef,**  
ing. Ambrus Attila



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



VIZAT SPRE  
NESCUMBARE

PROIECT NR. 68/2022

ELABORARE PUZ - ZONA DE LOCUINȚE  
STRADA STEJARULUI, NR. FN, ORAȘUL COVASNA

Inițiatori : GROZA ȘTEFAN ȘI GROZA ELENA

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.)

IUN. 2022

VIZAT SPRE  
NESCIMBARE

**A. PAGINA DE TITLU:**

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ – ZONA DE LOCUINȚE

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

Beneficiar: GROZA ȘTEFAN ȘI GROZA ELENA

Sef proiect: ARH. RITI E. OLIVER

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Volum: PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

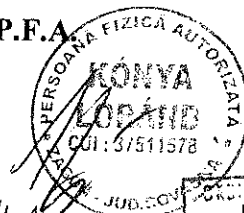
**LISTA DE SEMNĂTURI:**

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

KÓNYA LÓRÁND P.F.A.

Coordonator:

arch. Riti E. Olivér



Proiectant de specialitate Arhitectură:

arch. Riti E. Olivér



Elaborat:

Ing. Kónya Lóránd



VIZAT SPRE  
NUSCUMBARE

**B. BORDEROU:**

a.) Piese scrise:

- A. Pagina de titlu, lista de semnături
- B. Borderou
- C. Memoriu de prezentare

b.) Piese desenate:

U-01 Plan de încadrare în zonă	scara 1:5000
U-02 Plan de situație – situația existentă	scara 1:500
U-03 Reglementări urbanistice	scara 1:500
U-04 Echipare edilitară	scara 1:500
U-05 Proprietatea asupra terenului	scara 1:500

Întocmit:

Ing. Kónya Lóránd



VIZAT SPRE  
NESCUMBARE