



**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.: 18.786/26.11.2024  
Ind. Dos.: IV/1A/19

**REFERAT DE APROBARE**

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

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

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. Modificator – Zonă locuințe și pensiune, orașul Covasna, județul Covasna.**

Terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității, conform *P.U.Z. – "Pîriul 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.

Având în vedere inițiativa beneficiarului de amenajare a unui teren în intravilanul localității Covasna, în vederea lotizării în scopul construirii de case de vacanță, pensiune, punct alimentar, punct sanitar, pe imobilele înscrise în *C.F. nr. 30390 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 30390*, *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 beneficiari, B.I.A. Florea Stela a întocmit **proiectul nr. 315/2024**, prin care se propune reglementarea imobilelor sus menționate.

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

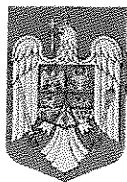
Accesele obligatorii sunt: - Accesul auto în incinta de stins incendiilor, salvărilor și autoutilitarelor de gospodărie comunală, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maximale, precum și accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

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.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare **Planul Urbanistic Zonal Modificator** privind – **Zonă locuințe și pensiune, orașul Covasna**, județul Covasna.

  
**Primar,  
Gyerő József**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr.de înreg.: 18.686 / 26.11.2024  
Ind. Dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna,  
Gyerő József

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2024**  
cu privire la aprobare P.U.Z. 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/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. 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. 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. 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 m<sup>2</sup>, 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,**

**Contrasemnează,**  
**SECRETAR GENERAL**  
**AL ORAȘULUI COVASNA,**  
**VASILICA ENEA**

**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. – ”Pirîul Țigamului”*, 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 m<sup>2</sup> 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:

- 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 maximale, 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;

6. Aviz Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Buzău – Ialomița – 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.

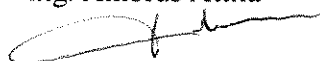
***În timpul derulării perioadei de publicitate a actelor și documentelor, nu s-au înregistrat sugestii, propuneri, sau opinii din partea publicului.***

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.**



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

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



**PROIECT NR. 315 / 2024**

**DENUMIREA LUCRARIII : 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**

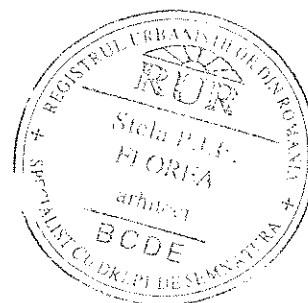
**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICATOR**

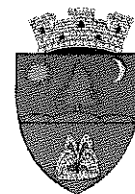
**SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT si PROIECTAT ARH. FLOREA STELA**





**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.: 18.887/26.11.2024  
Ind. dos.: IV/A/1

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**- privind aprobare P.U.Z. MODIFICATOR – ZONĂ LOCUINȚE ȘI PENSIUNE**  
**ORAȘUL COVASNA, JUDEȚ COVASNA**

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

Având în vedere inițiativa beneficiarului de amenajare a unui teren în intravilanul localității Covasna, în vederea lotizării în scopul construirii de case de vacanță, pensiune, punct alimentar, punct sanitar, și analizând documentația întocmită de **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe / județ Covasna (**Proiect nr. 315/2024**), s-a întocmit prezentul raport.

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.

Zona studiată, conform P.U.Z. – "Piriul Țiganului", aprobat prin H.C.L. nr. 21/2004, și a regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se află în intravilanul localității, într-o zonă piscicolă, cu bazine pentru pești, cu sediu piscicol și o unitate de alimentație publică cu specific pescăresc.

Prin P.U.Z.-Modificator se propune reglementarea suprafeței de 13.839 m<sup>2</sup> 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:
  - 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 maximale, precum și accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

Echipare tehnico-edilitară:

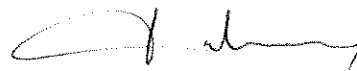
- Alimentarea cu apa se va putea realiza local din 2 puțuri pe amplasament, de la care se va alimenta și un rezervor pentru apă intangibilă pentru caz de incendiu.
- Apele uzate menajere se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la 5 bazine vidanjabile impermeabilizate.
- Apele meteorice 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 manajere se va realiza în mod corespunzător.
- Racordurile la telecomunicații pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.

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. Modificator – Zonă locuințe și pensiune, orașul Covasna**, județul Covasna, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

Arhitect Șef,  
ing. Ambrus Attila



Întocmit,  
Papucs Barnabás – S.



Urbanism

PRIMARIA ORĂȘULUI  
COVASNA  
Nr. 17.5hh  
Data 05.11.2024

Catre,

PRIMARUL ORĂȘULUI COVASNA

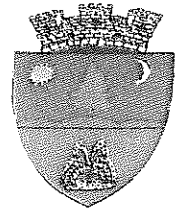
Subsemnatul LUCA IOAN in nume  
propriu / reprezentand SC..... / coproprietar,

va inaintez alaturat prezentei cereri documentatia de urbanism PUG /PUZ/ PUD  
PUZ MODIFICATIE - ZONA LOCUINTE SI PETICIUNE elaborata  
pentru terenul situat in ORĂȘUL 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  
ORĂȘULUI COVASNA

Data 05.11.2024

Luca

(semnatura si stampila)



ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

Nr. 8268 din 21/06/2022  
ind. dos. I/H/2

F.6.

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 37 din 21.06.2022.

În scopul: „**P.U.Z. MODIFICATOR - ZONĂ LOCUINȚE ȘI PENSIUNE**”

Ca urmare a cererii adresate de Luca Ioan cu domiciliul/sediul în județul Covasna, municipiul/orașul/comuna Covasna, satul -, sectorul -, cod poștal 525200, strada Mihai Eminescu, nr. 45, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0744838641, e-mail -, înregistrată la nr. 8268 din 12.04.2022,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul COVASNA, oraș COVASNA, satul -, sectorul - cod poștal 525200, strada Lăcăuți, nr. FN., bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI, EXTRASE C.F. 27504 COVASNA, C.F. 27505 COVASNA, C.F. 30390 COVASNA

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 25/2003 faza P.U.Z., aprobată prin hotărârea consiliului local al orașului Covasna nr. 21/2004,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Terenurile identificate cu nr. cad. 27504, nr. cad. 27505 și nr. cad. 30390 se află în intravilanul localității conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 21/2004, fiind în proprietatea lui Luca Ioan și soția Luca Salvina, conform extraselor C.F. nr. 27504 Covasna, C.F. nr. 27505 Covasna și C.F. nr. 30390 Covasna.

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zonă de protecție monumente istorice și/sau ale naturii.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Terenurile au suprafața totală de 13.839 m<sup>2</sup>.

Categoria de folosință actuală a terenurilor este fâneață, iar destinația zonei conform P.U.Z. aprobat este **zonă funcțională de prestări servicii și agrement**.

Se vor respecta reglementările administrației publice centrale/locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Conform P.U.Z. aprobat prin hotărârea consiliului local Covasna nr. 21/2004, în această zonă trebuie respectate următoarele reglementări:

*Aliniamentele propuse:* clădirile noi se vor amplasa conform prevederilor cuprinse în planșa de “Reglementări, zonificarea teritoriului și căi de circulație”, anexă la P.U.Z.

*Retrageri laterale și posterioare:* se vor respecta prevederile codului civil referitoare la distanțe și vecinătăți.

Se permite realizarea de minihotel cu restaurant, han (restaurant) pescăresc și sediu administrativ cu locuință de serviciu.

Se vor amenaja lângă alei pietonale, parcări, gazon de iarbă cu grupuri florale. Se vor planta arbori și arbuști rezistenți la clima montană.

*Regim de înălțime:* maxim admis P+1.

*Indicii urbanistici maximi:* procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului, sunt P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 0.8, conform regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 21/2004.

*Materialele de construcții utilizate vor fi beton, cărămidă, fier, lemn, țigle.*

*P.U.Z. va fi întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică " Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscriși în Registrul Urbanistilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor. Aliniamentul, regimul de înălțime, P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, utilități, etc. vor fi reglementate de R.L.U. aferent P.U.Z. aprobat. Se vor respecta prevederile codului civil referitoare la distanțe și vecinătăți.*

Elaborarea documentației P.U.Z. se face în baza unui aviz prealabil de oportunitate, conf. L. 350/2001, art. 32, alin. 1-4.

Amplasarea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor stabili prin P.U.Z. conform Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, republicată și în condițiile impuse de "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism" aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

Se vor avea în vedere prevederile P.U.Z.-urilor avizate și aprobate care ar putea influența evoluția zonei.

Se vor propune și adopta soluții de echipare tehnico - edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie, etc.) cu respectarea normelor legale de igienă și protecția mediului.

Colectivele de specialitate care vor întocmi P.U.Z. - ul, pe parcursul elaborării documentației, vor consulta Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Covasna pentru o bună coordonare a tuturor lucrărilor din această zonă, prezentând soluții de cooperare cu vecinii (persoane fizice sau juridice).

În conformitate cu art. 47, alin. (5) din L. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare: " Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcel, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise".

În conformitate cu art. 46, alin. (1) din Hot. 101 a C.S.R.U.R./2010 publicat în M.O. 577/2010: " La încredințarea elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie existența în cadrul entității elaboratoare a unui specialist cu drept de semnătură, în calitate de coordonator, pentru categoria respectivă de documentații, și trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) specialistul cu drept de semnătură trebuie să fie angajat cu contract individual de muncă la respectiva entitate elaboratoare;

b) entitatea elaboratoare trebuie să aibă ca obiect principal de activitate "Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea", conform clasificării activităților din economia națională - CAEN, ediția revizuită".

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile actelor normative și ale reglementărilor tehnice în vigoare, actualizate, specifice acestor tipuri de investiții (H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, etc).

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat obținerii autorizației de construire pentru:

### **- PUZ MODIFICATOR-ZONĂ LOCUINȚE ȘI PENSIUNE -**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

##### **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA**

**520013 Sfântu Georghe, B-dul Gen. Grigore Bălan, Nr. 10, Județul Covasna**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

**După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.**

**În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.**

**În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.**

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism (copie);
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (maxim 30 zile);
- documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică

- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate
- transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original):

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Avize la faza PUZ:

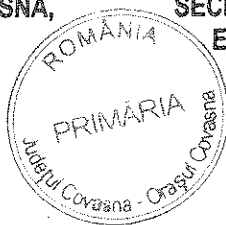
- aviz de oportunitate; ✓
- avizul Arhitectului Șef; ✓
- aviz/acord Agenția pentru Protecția Mediului - Covasna; ✓
- studiu geotehnic cu verificare Af; ✓
- aviz Ministerul Mediului Apelor și Pădurilor – Garda Forestieră Brașov; ✓
- aviz S.G.A.; ✓
- aviz/acord I.S.U.; ✓
- aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare; ✓
- aviz/acord - alimentare cu energie electrică; ✓
- aviz/acord – telefonizare; ✓
- dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR; ✓
- Planul de încadrare în zonă eliberat de O.C.P.I. Covasna și ridicare topografică vizată de O.C.P.I. Covasna, atât pe hârtie, cât și în format digital, extensie \*.dxf sau \*.dwg. ✓

+ salubritate ✓

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii, titularul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acesteia.

PRIMARUL ORĂȘULUI COVASNA,  
GYERŐ JÓZSEF

L.S.



SECRETAR GENERAL,  
Enea Vasilica

[Signature]

ARHITECT-ȘEF,  
ing. AMBRUS ATTILA

[Signature]

ÎNTOCMIT,  
Inspector urbanism,  
Kovács Brigitta

[Signature]

Achitat taxa de: 144,39 lei, conform O.P./chitanța nr. 6821 din 04.04.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 22.06.2024 până la data de 21.06.2025

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMARUL ORĂȘULUI COVASNA,  
GYERŐ JÓZSEF

L.S.

[Signature]



SECRETAR GENERAL,  
Enea Vasilica

[Signature]

ARHITECT-ȘEF,

ing. AMBRUS ATTILA

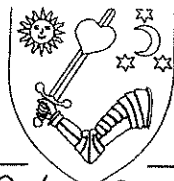
[Signature]

Data prelungirii valabilității: 12.04.2024

Achitat taxa de: 43,31 lei, conform Chitanței nr. 6947 din 12.04.2024

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.



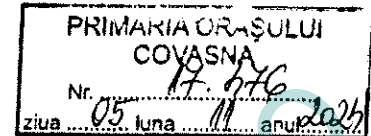


Nr. 17005/03.10.2024

Sew. [Signature]

## 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 **LUCA IOAN** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna COVASNA, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. MIHAI EMINESCU, nr. 45, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax 0744-838641, e-mail -, înregistrată cu nr. 3642 din 01.03.2024, completată cu adresele nr. 14.497 din 27.08.2024 și 16106 din 18.09.2024,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 25.09.2024 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 37 din 21.06.2022 eliberat de Primăria Orașului Covasna;
- Avizul de oportunitate nr. 12 din 25.10.2022, aprobat de primarul Orașului Covasna;
- Punct de vedere ISU "Mihai Viteazul" al județului Covasna nr. 1628396 din 29.12.2023;
- Decizia nr. 51 din 25.10.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Aviz Garda Forestieră Brașov nr. 195/2 din 21.10.2022;
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 174 din 23.10.2023 emis de ABA Buzău-Ialomița;
- Aviz amplasament DEER Covasna nr. 7060231210140 din 12.12.2023;
- Aviz Gospodărie Comunală SA Sf. Gheorghe nr. 1486 din 27.02.2024;
- SC ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA nr. 93 CV din 13.02.2024;

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

### AVIZ FAVORABIL Nr. 34 din 03.10.2024

pentru Planul urbanistic zonal modificator: **ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI PENSIUNE (nr. proiect 315/2024)** generat de imobilul situat în județul Covasna, orașul Covasna, extras CF nr. 27504, 27505, 30390 Covasna.

Inițiator: **LUCA IOAN**

Proiectant: **BIA FLOREA STELA**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florea Stela

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în intravilanul orașului Covasna; vecinătăți: la N-E – zonă case de vacanță, la S-E – drum forestier, la S-V – conform PUZ aprobat "Pârâul Țiganului"; la N-V – pădure.

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

- funcțiune dominantă: case de vacanță (locuințe); funcțiuni permise fără condiții: funcțiuni complementare (pensiune, punct sanitar, punct alimentar, alimentație publică); funcțiuni permise cu condiții: alte servicii comerciale, cu Su<100 mp; funcțiuni interzise: altele, decât cele enumerate. ✓

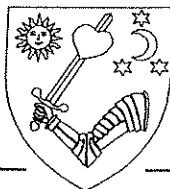
- regim de construire: maxim P+1E; ✓

- h max. cornișă: 7,80 m de la cota terenului natural; h max. coamă: 11,00 m de la cota terenului natural.

- indici urbanistici: POT max. = 24 %; CUT max. = 0,276;

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

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



pag. 2

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă potabilă din 2 fântâni amenajate, din care se va alimenta și un rezervor de apă pentru situații de urgență. Canalizare menajeră – se vor amenaja 5 bazine vidanjabile impermeabilizate. Alimentarea cu energie electrică din rețeaua existentă în zonă.

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.

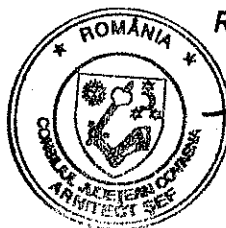
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia și a prezentului aviz.

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. 37 din 21.06.2022 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