



JUDETUL COVASNA PRIMARIA ORASULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Pîliske nr.1 Tel.:+40-267-340001, fax.:342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 9988/19.05.2022

Ind. dos.: IV/14/1

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare **PUZ – MODIFICATOR ÎN CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT (S+P+1E) ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ**

Beneficiari: **Mezei Szilveszter și Mezei Noémi -Kinga**

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 **PUZ – MODIFICATOR ÎN CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT S+P+1E ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ**.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul orașului Covasna, *str. Mikszáth Kálmán, nr. 5*.

Având în vedere inițiativa beneficiarilor **Mezei Szilveszter și Mezei Noémi -Kinga** de a realiza o casă de locuit pe imobilul situat în *intravilanul orașului Covasna, str. Mikszáth Kálmán, nr. 5*, înscris în *C.F. nr. 30324 Covasna, cu nr. cadastral 30324*, aflată în proprietatea lui Mezei Szilveszter și Mezei Noémi -Kinga, **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna a întocmit proiectul nr. 204/2020, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat.

Astfel, funcțiunea dominantă va fi – habitat. Funcțiuni permise fără condiții: anexe gospodărești. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Regimul de construire a casei de locuit max. „S+P+1E”. Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: POT max. = 35%, CUT max. = 0,70.

Retrageri ale edificiului față de limitele de proprietate:

- Nord = minim 12,05 m;
- Sud = minim 7,86 m;
- Est = 0,60 m;
- Vest = 1,60 m.

Circulații și accese: Accesul în zona studiată este posibil de pe drumul de centura nord al orașului. Drumul este practicabil în condiții optime. Drumul este domeniul public al orașului, în administrarea Primăriei orașului Covasna. Este posibil accesul autoutilitarelor de stins incendiu și al altor autovehicule grele pe drumul de centură adiacent terenului studiat.

Echipare tehnico-edilitară: În zonă studiată există rețea de distribuție a energiei electrice, la care se poate realiza racordul obiectivelor propuse. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apă, pe strada Mikszáth Kálmán.

Canalizarea menajeră se poate realiza în același mod, prin racord la rețeaua centralizată de pe stradă în etapa finală, la fel și pentru canalizarea pluvială.

Este posibil racordul la rețea de distribuție a gazelor naturale.

Este posibil racordul la rețele telefonie fixă, cu acordul deținătorilor de rețele și furnizorilor de utilități de telecomunicații de pe teritoriul orașului, cu acordul acestora.

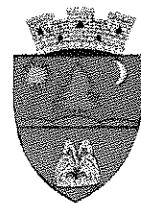
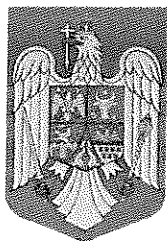
Nu este posibil racordul la rețea centralizată de distribuție a agentului termic, astfel obiectivele se vor asigura cu agent termic local, prin intermediul unei centrale termice proprii.

Din perspectiva gradului de complexitate propun valabilitatea P.U.Z. și a regulamentului aferent de 5 ani de la data aducerii la cunoștința publicului.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare Planul Urbanistic Zonal privind –
MODIFICATOR CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT (S+P+1E) ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ.



**Primar,
Győrő József**



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 9989/19.05.2022

Ind. dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna
GYERŐ JÓZSEF

PROIECT DE HOTĂRÂRE
cu privire la aprobare P.U.Z. – MODIFICATOR CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT
(S+P+1E) ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ, ORAȘUL COVASNA

Beneficiari: **Mezei Szilveszter și Mezei Noémi -Kinga**

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de _____, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (____),

Analizând:

- referatul de aprobare
- raportul compartimentului de specialitate
- avizul comisiei de specialitate
- avizul de legalitate al secretarului general al orașului,

Având în vedere:

- Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 5/02.02.2022 pentru Plan Urbanistic Zonal
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 32/05.10.2020 și obținute de către beneficiar.

În temeiul prevederilor:

- art. 22, lit. „c”, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b”, art. 47, 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 prevederile:

- 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.

- 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 pentru prelungire valabilitate PUG până la 30.12.2023 ,

- Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit. „c”, alin. 6 lit. ”c” 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 votul „pentru” a _____ consilieri, „împotrivă” a _____ consilieri și „abțineri” a _____ consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 3928/26.03.2022 pentru documentația **P.U.Z. – MODIFICATOR CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT (S+P+1E) ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ, ORAȘUL COVASNA**, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru **„MODIFICATOR CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT (S+P+1E) ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ”** în intravilanul orașului Covasna, str. Mikszáth Kálmán, nr. 5, jud. Covasna, proiect nr. 204/2020 elaborat de către B.I.A. Florea Stela – din mun. Sfântu Gheorghe – beneficiari MEZEI SZILVESZTER și MEZEI NOÉMI -KINGA – conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2 – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 678 m², înscrisă în C.F. nr. 30324 Covasna, nr. cadastral 30324 pentru care se propune funcțiunea unică de „zonă de locuit”.

Funcțiuni permise fără condiții – Anexe gospodărești.

Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Regimul de construire a casei de locuit max. „S+P+1E”.

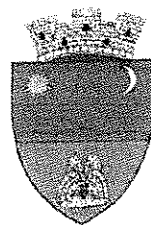
Art. 3 – Perioada de valabilitate a P.U.Z.-ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani.

Art. 4 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa primarul orașului și beneficiarul.

Art. 5 – Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Consiliului Județean, beneficiarului, Primarului și Arhitectului Șef.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL ,
VASILICA ENEA**



JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr.1 Tel.: +40-267-340001, fax.: 342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 3928/26.03.2021.
ind. dos.: II/S/11

**Raportul informării și consultării publicului pentru documentația
P.U.Z. MODIFICATOR CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT (S+P+1E)
ȘI ANEXĂ GOSPODAREASCĂ**

-consultarea asupra propunerilor preliminare-

În perioada 01.03.2021 – 25.03.2021 a fost supusă consultării publicului propunerile preliminare ale **PLANULUI URBANISTIC ZONAL MODIFICATOR CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT (S+P+1E) ȘI ANEXĂ GOSPODAREASCĂ**, beneficiari Mezei Szilveszter și Mezei Noémi-Kinga.

Documentația de urbanism este elaborată de B.I.A. Florea Stela – Sfântu Gheorghe / Covasna (proiect nr. 204/2020).

Obiective și argumente:

Zona, conform P.U.G. și a regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. se află în UTR 7 cu funcțiunea dominantă – Zonă industrie mică și servicii, spații și dotări aferente acestora.

Indicatori urbanistici propuși: P.O.T. max = 35%, C.U.T. max = 0,70 (conform memoriului de prezentare PUZ, capitol 5.)

Prin documentația de urbanism se propune reglementarea suprafeței de 678 m² (imobil înscris în C.F. nr. 30324 Covasna) și crearea unei zone cu funcțiunea unică de "Zonă de locuit".

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

Primar,
Gyere József

Arhitect șef,
ing. Ambrus Attila



JUDEȚUL COVASNA

PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

COMPARTIMENT URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

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

Nr. înreg.: 9990/19.05.2022

Ind. dos.: IV/A/1

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare **P.U.Z. – MODIFICATOR CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT**

(S+P+1E) ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ –

Covasna, str. Mikszáth Kálmán, nr. 5, jud. Covasna,

Având în vedere inițiativa beneficiarilor MEZEI SZILVESZTER și MEZEI NOÉMI -KINGA de a realiza o zonă de locuințe individuale pe imobilul situat în *intravilanul orașului Covasna*, str. Mikszáth Kálmán, nr. 5, jud. Covasna, înscris în *CF nr. 30324 Covasna*, cu nr. cadastral 30324, aflată în proprietatea lui Mezei Szilveszter și Mezei Noémi -Kinga, și analizând documentația întocmită de **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna (Proiect nr. 204/2020), s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul orașului Covasna, str. Mikszáth Kálmán, nr. 5, jud. Covasna.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 678 m², aflată în proprietatea lui Mezei Szilveszter și Mezei Noémi -Kinga, formarea unui singur U.T.R. care va opera unitar, funcțional și estetic.

Astfel, funcțiunea dominantă va fi – Locuire. Funcțiuni permise fără condiții: anexe gospodărești. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Regimul de construire a casei de locuit max. „S+P+1E”. Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: POT max. = 35%, CUT max. = 0,70.

Retrageri ale edificiului față de limitele de proprietate:

- Nord = minim 12,05 m;
- Sud = minim 7,86 m;
- Est = 0,60 m;
- Vest = 1,60 m.

Circulații și accese: Accesul în zona studiată este posibil de pe drumul de centura nord al orașului. Drumul este practicabil în condiții optime. Drumul este domeniul public al orașului, în administrarea Primăriei orașului Covasna. Este posibil accesul autoutilitarelor de stins incendiu și al altor autovehicule grele pe drumul de centură adiacent terenului studiat.

Echipare tehnico-edilitară: În zonă studiată există rețeaua de distribuție a energiei electrice, la care se poate realiza racordul obiectivelor propuse. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apă, pe strada Mikszáth Kálmán.

Canalizarea menajeră se poate realiza în același mod, prin racord la rețeaua centralizată de pe stradă în etapa finală, la fel și pentru canalizarea pluvială.

Este posibil racordul la rețea de distribuție a gazelor naturale.

Este posibil racordul la rețele telefonie fixă, cu acordul deținătorilor de rețele și furnizorilor de utilități de telecomunicații de pe teritoriul orașului, cu acordul acestora.

Nu este posibil racordul la rețea centralizată de distribuție a agentului termic, astfel obiectivele se vor asigura cu agent termic local, prin intermediul unei centrale termice proprii.

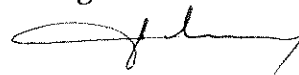
Menționez faptul că documentația de urbanism întocmită de B.I.A. Florea Stela având obiectul **P.U.Z. – MODIFICATOR CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT (S+P+1E) ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ** – *str. Mikszáth Kálmán, nr. 5, oraș Covasna*, a primit **Avizul Arhitectului Șef pentru Plan Urbanistic Zonal nr. 5 din 02.02.2022.**

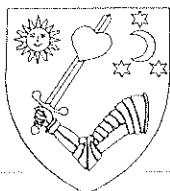
Din perspectiva gradului de complexitate propun valabilitatea P.U.Z. și a regulamentului aferent de 5 ani de la data adoptării hotărârii consiliului local.

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, compartimentul de urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobarea **P.U.Z. – MODIFICATOR CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT (S+P+1E) ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ**, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

Arhitect Șef,
ing. Ambrus Attila





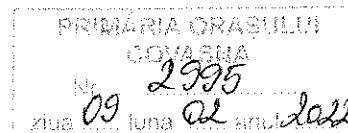
[Signature]

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 361 din 02.02.2022.

Arhitect-șef

Spre știință: Primăria orașului Covasna



Ca urmare a cererii adresate de **MEZEI SZILVESZTER, MEZEI NOÉMI-KINGA** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna COVASNA, satul -, sectorul -, cod poștal - strada ELISABETA nr. 7, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0754-624291, e-mail -, înregistrată cu nr. 361 din 10.01.2022,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 27.01.2022 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și a avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 32 din 05.10.2020 eliberat de Primăria orașului Covasna;
- Avizul de oportunitate nr. 1 din 29.03.2020 aprobat de primarul Orașului Covasna;
- Decizia nr. 8 din 22.02.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Acord ISU "Mihai Viteazul" al județului Covasna nr. 2528004 din 20.01.2021;
- Aviz SRI nr. 24823 din 22.01.2021;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică nr. 563813 din 18.11.2021;
- Aviz SC Gospodărie Comunală SA nr. 2797 din 29.03.2021;
- Aviz DEER – Sucursala Covasna nr. 7060210100070 din 19.01.2021;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 316023046 din 03.02.2021 RG;

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

AVIZ FAVORABIL Nr. 5 din 02.02.2022

pentru Planul urbanistic zonal: **CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ - nr. proiect 204/2020**

generat de imobilul situat în județul Covasna, orașul Covasna, str. Mikszath Kalman nr. 5, extras CF nr. 30324 Covasna; Inițiatori: **MEZEI SZILVESZTER, MEZEI NOÉMI-KINGA**

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 localității Covasna, cu categoria de folosință curți construcții;

- vecinătăți: teritoriul este mărginit la nord, la est și la vest de terenuri agricole în intravilan, la sud de strada Mikszath Kálman.

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

- se prevede zonă funcțională unică – de locuire; funcțiuni complementare: circulații carosabile și pietonale, spații verzi, echipare edilitară, anexe; funcțiuni permise cu sau fără condiții: nici o altă funcțiune; funcțiuni interzise: orice alte funcțiuni, incompatibile cu funcția dominantă.

Regim maxim de înălțime: S+P+1E;

POT maxim: 35%; CUT maxim 0,70;

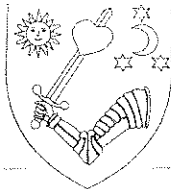
- retrageri minime față de drumuri publice: construcțiile pot fi realizate respectând zona de protecție a drumului de centură.

- retrageri față de vecinătăți: respectând prevederile Codului civil, conform planșei A-03 Reglementări.

- circulații și accese: accesul pe parcelă se va face din drumul de centură, asigurând accesul în incintă a utilităților de intervenție; parcaje în interiorul loturilor – nu se admite staționarea autoturismelor pe domeniul public;

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă potabilă, cu gaze naturale și cu energie electrică respectiv evacuarea apelor uzate menajere se pot realiza din/în sistemul centralizat al orașului Covasna.

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.

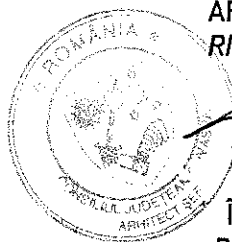
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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. 32 din 05.10.2020 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

Carp. Le Urbanism

CATRE PRIMARIA OR. COVASNA, JUD. COVASNA

BIROUL URBANISM

PRIMĂRIA ORĂȘULUI		
COVASNA		
Nr.	3003	
ziua	09	luna 02 anu. 2022

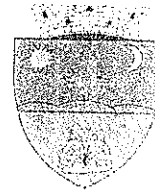
Subsemnatul Mezei Szilveszter, domiciliat in Or. Covasna, Str. Elisabeta , nr. 7, Jud. Covasna , depun complectarea dosarului “ PUZ modifcator in Construire Casa de Locuit [S+P+IE] si Anexa Gospodareasca – imobilul CF. 30324 “ situat in Jud Covasna , Oras. Covasna, Str. Mikszath Kalman, nr. 5, initiatori; Mezei Szilveszter si Mezei Noemi-Kinga .

*0754 624291 de la locuitor
Persoana de la locuitor
Molus!*

Cu respect. Mezei Szilveszter.

09.02.2022

Mezei Sz.



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

Nr. 4245 din 05/10/2020
ind. dos. II/S/2

F.6.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 32 din 05.10.2020

În scopul: P.U.Z. modificator în Construire Casă de locuit (S+P+1E) și anexă gospodărească – imobil C.F. 30324

Ca urmare a cererii adresate de **Mezei Szilveszter și Mezei Noémi - Kinga** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna COVASNA, satul-, sectorul -, cod poștal 525200, strada Elisabeta, nr. 7, b.-, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0754624291, e-mail -, înregistrată la nr. 4245 din 07.09.2020,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul COVASNA, oraș COVASNA, satul -, sectorul - cod poștal 525200, strada Mikszáth Kálmán, nr. 5, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA, PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI, EXTRAS C.F. 30324 COVASNA,

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:

Terenul identificat cu nr. cad. 30324 se află în intravilanul localității conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000, fiind în proprietatea solicitantului și a soției Mezei Noémi - Kinga, conform extras C.F. 30324 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:

Terenul are suprafața totală de **678 m²**.

Categoria de folosință actuală a terenului este **curți construcții**. Destinația zonei conform P.U.G. aprobat este **zonă industrie mică și servicii, spații și dotări aferente acestora – U.T.R. 7**.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilului este reglementat urbanistic conform P.U.G. aprobat prin hotărârea consiliului local Covasna nr. 10/2000. Conform acestei documentații urbanistice, în prezent în această zonă trebuie respectate următoarele reglementări.

Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții industriale, depozite, platforme, pentru locuințe de serviciu sau alte dotări sau funcțiuni anexe.

Având în vedere spațiile preponderent libere ale zonei, nu se vor accepta documentații fără proiecte urbanistice zonale sau de detaliu prealabile;

La fiecare lucrare prezentată spre autorizare se va verifica dacă e cazul ca străzile de acces să fie cu situația juridică reglementată. În cazul în care rămân loturi în spatele unor investiții adiacente străzii, se va prezenta și soluția acceselor la acestea;

Distanțele minime față de clădirile vecine se vor preciza în funcție de natura activității industriale;

Raza minimă de curbură a străzilor proiectate prin P.U.Z. sau P.U.D. va fi de 4.5 m la bordura interioară. Categoria minimă admisă a profilului transversal pentru drumuri aparținând domeniului public este IV;

Dacă nu se prevede altfel prin documentații de urbanism, distanța minimă față de axul drumurilor publice a clădirilor din vecinătatea acestora va fi de 5 m;

Nu se vor elibera autorizații de construcție fără executarea în prealabil a unor documentații de urbanism;

Regim de înălțime: maxim admis **P+2**.

Indicii urbanistici maximi: procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului, sunt **POT maxim 30%, CUT maxim 0.85**, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000.

Accesul carosabil, parcaje: va ține seama de prevederile pct. 4.12 al anexei nr 4 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, și va respecta în mod obligatoriu prevederile art. 25 din același regulament.

Utilități: Alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă și colectarea apelor uzate se va realiza prin racord la rețeaua existentă.

Conform alin.(1), art. 27 din H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – "autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică".

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 înscrși în Registrul Urbanștilor, 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.

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.

Accesul carosabil în zonă va fi dimensionat conform prevederilor pct. 4.12 al anexei nr 4 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, și va respecta în mod obligatoriu, prevederile art. 25 din hotărârea menționată anterior cât și Norma tehnică din 27.01.1998 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice în Monitorul Oficial, Partea I nr. 138bis din 06.04.1998, intrat în vigoare la 06.04.1998.

Rețeaua de drumuri propusă pe amplasament va fi corelată cu cea existentă și cu cea proiectată de alți investitori în zonă pentru rezolvarea favorabilă a acceselor. În situația în care rețeaua de drumuri proiectată afectează alte proprietăți publice sau private se va obține avizul deținătorilor de terenuri. Căile de comunicație propuse vor respecta profilele transversale stabilite prin P.U.Z.

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 parcelei, 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).

Documentele necesare obținerii autorizației de construire sunt cele prevăzute în Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.T. nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare.

D.T.A.C. va fi întocmită de colective de specialitate, în condițiile prevederilor Art. 9 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Art.18 din Legea nr. 184/2001, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, cu modificările și completările ulterioare și va respecta Conținutul Cadru al documentației tehnice pentru executarea lucrărilor de construcții din Anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform art. 7, alin. 1, lit. c¹ din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții trebuie să conțină D.T. și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico - edilitară existentă în zonă.

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

- P.U.Z. modificator în Construire Casă de locuit (S+P+1E) și anexă gospodărească – imobil C.F. 30324 -

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;
- ☒ Agenția pentru Protecția Mediului - Covasna;
- ☒ studiu geotehnic;
- ☒ aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare;
- ☒ aviz/acord - alimentare cu energie electrică;
- ☒ aviz/acord - gaze naturale;
- ☒ aviz I.S.U.;
- ☒ dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R.;
- ☒ aviz M.A.I.;
- ☒ aviz S.R.I.;
- ☒ 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, posibil extensie *.dxf sau *.dwg.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 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



SECRETAR GENERAL,
ENEA VASILICA

ÎNTOCMIT,
ARHITECT-ŞEF,
ing. AMBRUS ATTILA

Achitat taxa de: 12 lei, conform Chit. nr. 8607 din 07.09.2020.

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 06.10.2021 până la data de 08.10.2022

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.



SECRETAR GENERAL,

ENEA VASILICA

ARHITECT-ŞEF,

AMBRUS ATTILA

Data prelungirii valabilității: 30.09.2021

Achitat taxa de: 4,00 lei, conform Chitanței nr. 9792 din 30.08.2021

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ (modelele de panouri Anexa A și Anexa B pentru anunțurile afișate pe teritoriul zonei tratate de planul de urbanism din Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010.).

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 Gheorghe, 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:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) 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);
- c) 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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30324 Covasna

Nr. cerere 467
Ziua 10
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011096164



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Str Mikszath Kalman, Nr. 5, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30324	678	Teren neimprejmuit; Imobilul este imprejmuit cu gard plasa intre pct 1-2, pct 4-1 iar intre pct 2-3 nu exista imprejmuire.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15388 / 12/08/2020		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. sub nr.3698, din 11/08/2020 emis de NP Gramada Claudiu Gabriel;		
B1	Se infliinteaza cartea funciara 30324 a imobilului cu numarul cadastral 30324/Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 29056 inscris in cartea funciara 29056;	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare aut.nr. 770, din 08/09/2017 emis de NP HALMAGYI KATALIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) MEZEI SZILVESZTER, si sotia 2) MEZEI NOÉMI-KINGA	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 29056/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 14874 din 08/09/2017;		

C. Partea III. SARCINI .

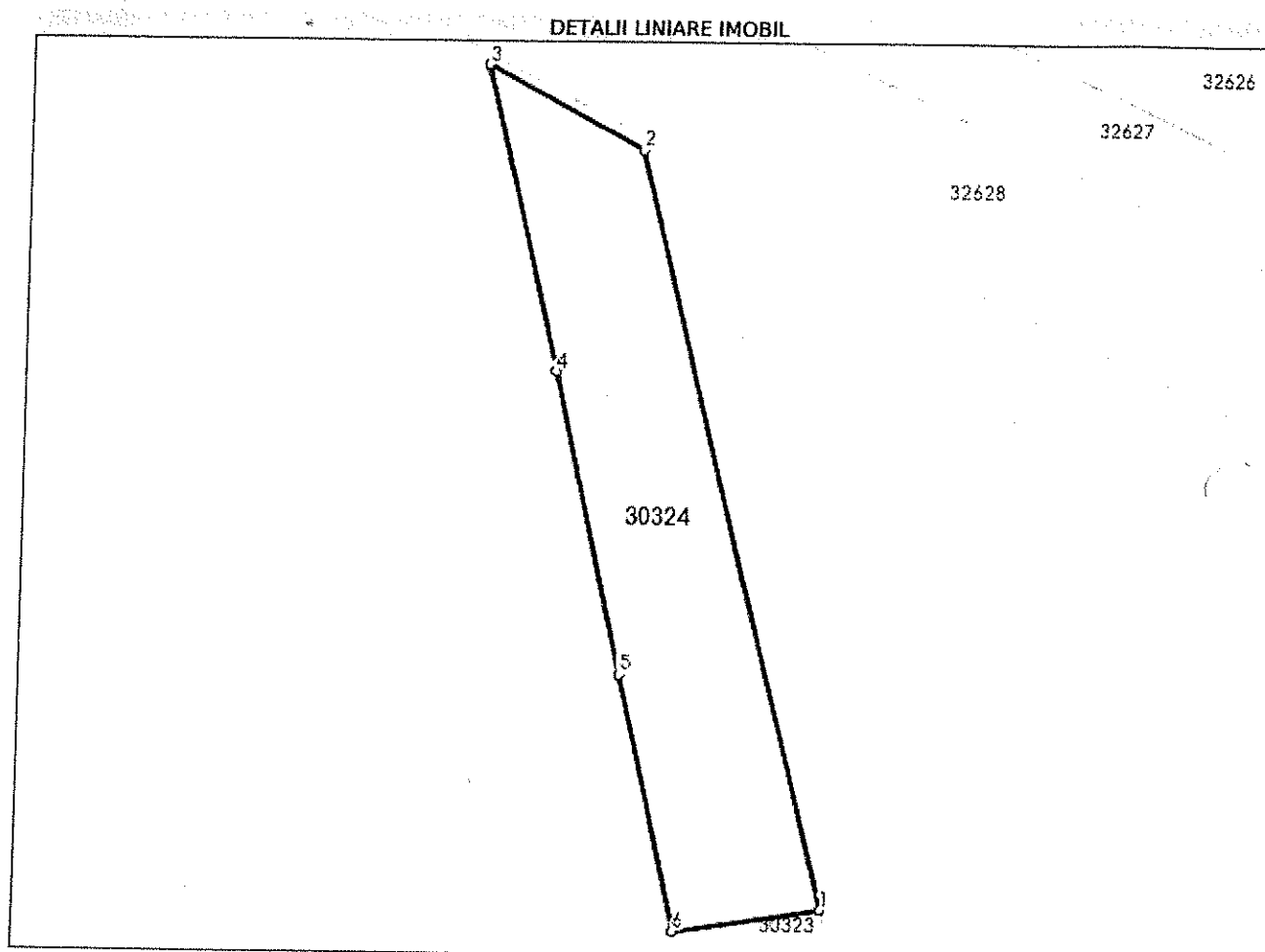
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30324	678	Imobilul este împrejmuit cu gard plasa între pct 1-2, pct 4-1 iar între pct 2-3 exista împrejmuire.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	678	-	-	-	Curte si constructii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	59.903
2	3	13.633
3	4	24.152
4	5	23.79
5	6	20.085
6	1	11.383

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

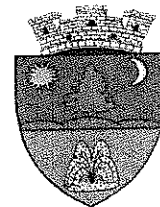
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/01/2022, 10:39



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA



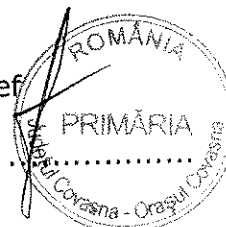
Nr. 5200 din 29/03/2021

F.1.

ind. dos. II/S/11

Aprobat,
Primar,
Gyerő József

Semnătura



Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ Mezei Szilveszter, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Covasna, municipiul/orașul/comuna Covasna, satul -, sectorul -, cod poștal 525200, str. Elisabeta, nr. 7, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0754624291, e-mail -, înregistrată la nr. 5200 din 12.03.2020,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 1 din 29.03.2020

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ Elaborare P.U.Z. – Modificator în Construire casă de locuit (S+P+1E) și anexă gospodărească – imobil C.F. nr. 30324 COVASNA generat de imobilul⁴⁾ identificat prin nr. cad. 30324, înscris în C.F. nr. 30324 Covasna cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de Olosz Gizella – nr. cad. 296, la sud de str. Mikszáth Kálmán- nr. cad. 28615, la est de Olosz Gizella – nr. cad. 296, la vest de Bálint Mária – nr. cad. 292/1/2.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- În cadrul teritoriului va fi o singură zonă funcțională:

- Zonă locuințe;

- Subzone funcționale – L (locuințe), SP (spații plantate), Cr (căi de comunicație rutieră) și TE (echipare tehnico - edilitară).

Funcțiunea dominantă : habitat; Funcțiuni permise fără condiții: anexe gospodărești;

Funcțiuni interzise : alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- P.O.T. = maxim **35,00%**;
- C.U.T. = maxim **0,70**.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul la lotul reglementat se va face de pe drumul de centură nord, stradă existentă și practicabilă. Drumul este domeniul public al orașului, în administrarea primăriei orașului Covasna. Este posibil accesul autoutilitarelor de stins incendiu și al altor autovehicule grele pe drumul de centură adiacent terenului studiat.

Echiparea edilitară va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități. În zona studiată există rețea de distribuție a energiei electrice, la care se poate realiza racordul obiectivelor propuse. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apă, pe strada Mikszáth Kálmán.

Canalizarea menajeră se poate realiza în același mod, prin racord la rețeaua centralizată de pe stradă în etapa finală, la fel și pentru canalizarea pluvială. Este posibil racordul la rețea de distribuție a gazelor naturale. Este posibil racordul la rețele de telefonie fixă, cu acordul deținătorilor de rețele și furnizorilor de utilități de telecomunicații de pe teritoriul orașului, cu acordul acestora. Nu este posibil racordul la o rețea centralizată de distribuție a agentului termic, astfel obiectivele se vor asigura cu agent termic local, prin intermediul unei centrale termice proprii.

5. Capacitățile de transport admise:

- Nu se limitează.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: - Protecția Mediului, M.A.I., I.S.U., S.R.I., aviz/acord gaze naturale, aviz/acord alimentare cu energie electrică, aviz/acord alimentare cu apă și canalizare, aviz de oportunitate, studiu geotehnic, documentație topografică vizată de O.C.P.I. Covasna și Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură în domeniul urbanism a specialistului atestat R.U.R.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ (*modelele de panouri Anexa A și Anexa B pentru anunțurile afișate pe teritoriul zonei tratate de planul de urbanism din Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010.*).

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate Certificatului de urbanism nr. 32 din 05.10.2020, emis de Primăria Orașului Covasna.

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 4676 din 12.03.2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.04.2021.

Arhitect-șef,
ing. Ambrus Attila





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

Nr. 8 din 22.02.2021

Ca urmare a notificării adresate de **MEZEI SZILVESZTER** și **MEZEI NOEMI - KINGA**, cu sediul/domiciliul în Oras Covasna, str. Elisabeta, nr. 7, județul Covasna, în scopul **ELABORARE PUZ – MODIFICATOR IN CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT (S+P+1E) și anexa gospodareasca – imobil C.F. 30324**, amplasat în oras Covasna, strada Mikszath Kalman, nr. 5, jud. Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 123/11.01.2021,

În baza:

- OUG nr. 68/2019, Art. 6. al. (1) privind înființarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor prin reorganizarea Ministerului Mediului și prin comasarea cu Ministerul Apelor și Pădurilor, prin preluarea activităților și structurilor acestuia, precum și a unităților aflate în subordinea, coordonarea și sub autoritatea celor două ministere, Hotărâre de Guvern nr. 43/16.01.2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O.U.G. nr. 57/2007 (*actualizată*) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Ord. nr. 1.447 din 24 noiembrie 2017 privind aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare și custodie a ariilor naturale protejate;
- Proces verbal nr. 2 din data de 02.02.2021 încheiat în urma punctelor de vedere transmise de către membrii CSC;



II/A/2 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 1 / 7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Agencia de Protecție a Mediului Covasna

- ca urmare a punctelor de vedere transmise de catre membrii CSC;
- în conformitate cu prevederile art. 5. alin (3) pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

Decide:

Planul **ELABORARE PUZ – MODIFICATOR IN CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT (S+P+1E) si anexa gospodareasca – imobil C.F. 30324**, amplasat în oras Covasna, strada Mikszath Kalman, nr. 5, jud. Covasna, titulari **MEZEI SZILVESZTER si MEZEI NOEMI - KINGA**, cu sediul/domiciliul în Oras Covasna, str. Elisabeta, nr. 7, județul Covasna, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Descrierea planului:

Obiectul PUZ- Proiectul de fata propune amenajarea unui teren intravilan existent adiacent laturii de sud a centurii de nord a orasului Covasna, in vederea reglementarii pentru o incinta de locuit. Terenul este in proprietatea a doua persoane fizice, initiatore ale Planului Urbanistic Zonal. Lotul se afla in partea de nord a teritoriului intravilan al orasului.

Suprafata lotului este de 678 mp, in intregime in intravilan.

Zona este reglementata in PUG aprobat ca zona pentru industrie mica si servicii, spatii si dotari aferente acestora, in U.T.R. 7. P.O.T. maxim este fixat in PUG la maxim 30 %, C.U.T. maxim 85 %.

Terenul este accesibil de pe centura orasului, direct.

Strazile de acces pana la locatie se afla in stare buna de exploatare.

Planul Urbanistic Zonal isi propune reglementarea unei suprafete de 678 mp, in vederea amenajarii unui lot de locuit.

STADIUL ACTUAL:

Evolutia zonei:

Amplasamentul studiat se afla situat partial in intravilanul orasului Covasna, in partea de nord a orasului. El se intinde pe un teren orientat cu axa lunga pe directia nord- vest – sud - est .

Exista in zona Covasna interes din ce in ce mai crescut pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone de productie si de servicii multiple, a unor areale de agrement, de tratament si de sport, a unor zone de locuinte. Acest lucru se datoreaza valentelor deosebite pe care le ofera localitatea ca si asezare, geografie, geomorfologie, clima, existenta de resurse locale importante si valoroase, materiale si umane.

Incadrarea in teritoriu:

Zona studiata este situata in intravilanul orasului Covasna. Se gaseste in partea de nord a teritoriului intravilan. Suprafata totala de teren studiata este de 678 mp, din care 678 mp se afla in intravilan.

II/A/2 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 2 /7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Elemente ale cadrului natural

Orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens, titularul de proiect va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala. Implementarea investitiei nu va modifica substantial peisajul avand in vedere gabaritele scunde ale obiectivelor propuse si afectari minime ale vegetatiei existente.

Circulatia:

Accesul in zona studiata este posibil de pe drumul de cntura nord al orasului. Drumul este practicabil in conditii optime. In momentul de fata , circulatia pe tronsonul drumului de acces de pe care se poate intra direct la terenul studiat se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

Ocuparea terenurilor:

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 678 mp. Amplasamentul este liber de constructii si amenajari speciale.

Echiparea edilitara:

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, la care se poate realiza racordul obiectivelor propuse. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa, pe strada Mikszath Kalman.

Canalizarea menajera se poate realiza in acelasi mod, prin racord la reseaua centralizata de pe strada in etapa finala, la fel si pentru canalizarea pluviala.

Este posibil racordul la retea de distributie a gazelor naturale.

Este posibil racordul la retele de telefonie fixa, cu acordul detinatorilor de retele si furnizorilor de utilitati de telecomunicatii de pe teritoriul orasului, cu acordul acestora. Nu este posibil racordul la o retea centralizata de distributie a agentului termic, astfel, obiectivele se vor asigura cu agent termic local, prin intermediul unei centrale termice proprii.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Elemente de tema:

Studiile de fundamentare elaborate anterior PUZ sunt documentatia topografica in sistem STEREO 70 a amplasamentului si studiul geotehnic al terenului de amplasament.

Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica:

Obiectivele principale propuse sunt : Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unui lot de locuinte.

Compozitia ansamblului in teren va fi organizata, integrata in configuratia cadrului natural existent, in geometria acceselor auto si pietonale. Se va asigura accesul autoutilitarelor, salvarii, politiei si pompierilor pe lot.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 35,00 %	CUT maxim 0,70

- functiunea dominanta : locuire si anexe gospodaresti,

II/A/2 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail:office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 3 /7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- functiuni complementare : echipare edilitara
- functiuni permise fara conditii : -
- Functiuni permise cu conditii : nici o alta functiune
- Functiuni interzise : alte functiuni decat cea dominanta .
- Constructiile ce se vor realiza vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retrageri fata de vecinatati, intimitate, vedere.
- Regim maxim de inaltime : Regim maxim de inaltime S+P+1E

Organizarea circulatiei:

Caile de circulatie:

- Accesul la lotul reglementat se va face de pe drumul de centura nord, strada existenta si practicabila. Drumul este domeniu public al orasului, in administrarea primariei orasului Covasna. Este posibil accesul autoutilitarelor de stins incendiu si al altor autovehicule grele pe drumul de centuraadiacent terenului studiat.

Spatii verzi :

In interiorul incintei se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol estetic si de protectie, in acelasi timp cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica in apropierea constructiilor propuse. Acestea vor fi plantate cu plante specifice zonei. Plantatiile vor avea si rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, rol de paravan in caz de zapezi abundente, rol de fixare a solului.

O mica parte a terenului va ramane acoperita cu vegetatie spontana, astfel vor fi protejate ecosistemele existente fara perturbarea habitatelor animalelor si pasarilor, precum si a faunei marunte.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul orasului Covasna vor fi protejate prin corecta exploatare si utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor si dotarilor si prin respectarea prevederilor PUZ.

Regimul de inaltime al constructiilor:

- Regim maxim de inaltime : S+P+1E

Regimul de aliniere al constructiilor:

- Constructiile ce se vor realiza vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retrageri fata de vecinatati, intimitate, vedere.

Echiparea edilitara:

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Terenul amplasamentului studiat se intinde pe un teren in suprafata totala de 678 mp. Categoria de folosinta actuala a terenului este de curti constructii. Destinatia zonei conform PUG aprobat este zona industrie mica si servicii, spatii si dotari aferente acestora – U.T.R.7.

c) relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Proprietarii MEZEI SZILVESZTER si MEZEI NOEMI - KINGA, propun amplasarea unei case de locuit (S+P+1E) si anexa gospodareasca – imobil C.F. 30324.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

II/A/2

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail:office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 4 /7

Operator: de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Problemele de mediu relevante pentru plan sunt următoarele: echiparea cu utilități a amplasamentului de așa manieră încât să nu împietzeze asupra factorilor de mediu, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului. Aspectele de protecția mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impietzeze asupra integritatii factorilor de mediu, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Nu este cazul.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: Efecte nesemnificative.

După terminarea lucrărilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrări.

b) natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul

c) natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): Construcțiile prevăzute vor respecta reglementările propuse prin plan.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Zona studiată este situată în intravilanul localității. Investiția propusă prin prezentul proiect nu va genera locuri de muncă noi dar este de natură să fixeze forța de muncă locală. Proiectul răspunde cerințelor temei-program a beneficiarilor și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul. După opinia elaboratorului, proiectul răspunde în mod corespunzător viziunii temei-program.

Terenul se află în proprietatea unor persoane fizice.

Categoria de folosință actuală a terenului este curți construcții.

Indici de ocupare a terenului propuși:

Procent de ocupare a terenului **POT propus = 35 %**

Coeficient de ocupare a terenului **CUT propus = 0,70**

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: distanța față de obiectivele de interes cultural sunt mari, nu pot fi afectate.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Atât în faza de construcție, cât și în faza de funcționare a obiectivelor propuse se vor respecta standardele și normativele în vigoare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv: Prin grija beneficiarilor se va asigura o bună gospodărire și folosire a incintei.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: planul în sine nu are un efect asupra acestor zone.

Obligațiile titularului:



II/A/2 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 5 /7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- Solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 32 din 05.10.2020, emis de Primaria Orasului Covasna, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acesta;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Să respecte în integralitate prevederile următoarelor acte normative:
 - O.U.G. 195/2005 (*actualizată*) privind protecția mediului;
 - O.U.G. nr. 57/2007 (*actualizată*) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
 - Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 211 din 15 noiembrie 2011 privind regimul deșeurilor
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
 - se vor respecta prevederile HG nr. 188 / 2002, modificată prin HG 352 / 2005, privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
 - Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- În perioada de execuție a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafețelor ocupate de organizările de șantier, utilizarea unor tehnologii performante din punct de vedere a mediului (instalații de reținere a poluanților la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații; Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase și nocive;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Anunțurile privind inițierea PUZ, publicate în ziarul Szekely Hirmondo în data de 29.12.2020 și 05.01.2021;
- Convocatorul transmis către membrii CSC din data de 26.01.2021;
- Procesul verbal nr. 2 din 02.02.2021, încheiat în urma punctelor de vedere transmise de către membrii CSC;
- Anunț public privind decizia etapei de încadrare și proiectul deciziei afișat pe site-ul APM Covasna (<http://apmcv.anpm.ro>) în data de 05.02.2021;
- Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat de titular în ziarul Szekely Hirmondo în data de 12.02.2021;

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de vedere al protecției mediului a planului. Documentația a fost accesibilă publicului la sediul APM Covasna pe durata derulării procedurii.

Avizul de mediu nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu – APM Covasna.

Înainte de demararea investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la APM Covasna documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu.



II/A/2 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna
E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 6 /7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

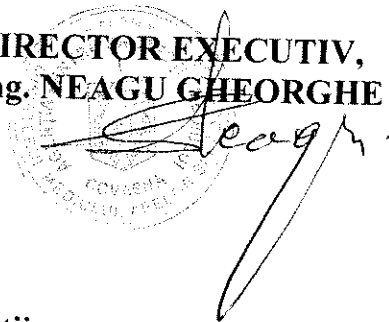
Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Covasna și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care planul suferă modificări sau este revizuit, titularul este obligat să notifice în scris Agenția pentru Protecția Mediului Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia. Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie contravenție și se pedepsește conform prevederilor legale în vigoare.

Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. NEAGU GHEORGHE**



**Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae**



**Întocmit,
Ing. Bote Daniela**



II/A/2 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 7 / 7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 1223 / 15 .07.2022.

Ind. dos.: IV/A/1

AVIZ FAVORABIL

**la proiectul de hotărâre cu privire la aprobare P.U.Z. – MODIFICATOR
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT (S+P+1E) ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ,
ORAȘUL COVASNA, Beneficiari: **Mezei Szilveszter și Mezei Noémi -Kinga****

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. „a” din **OUG 57/2019** privind Codul administrativ, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă prevederile ce se constituie în*

Temei legal general:

- art. 129 alin.(2) lit. „c”, alin. 6 lit. ”c” 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

Temei legal special:

- art. 22, lit. „c”, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b”, art. 47, 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,

- **Legea nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **sunt corect invocate.**

Proiectul de hotărâre a fost supus procedurii transparenței decizionale fiind publicat pe site-ul și la sediul Primăriei precum și în presa locală. Ca urmare a publicării proiectului de hotărâre nu s-au înregistrat la Secretarul general al orașului propuneri, sesizări, plângeri, reclamații

SECRETAR GENERAL,
Vasilica Enea

E.V./R.Zs.