



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



HOTĂRÂREA NR. 3/2026

cu privire la aprobare **P.U.Z. – PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT**
ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA

Beneficiari: Dl. **Simon Róbert** și Dna. **Simon Anna - Rita**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de 29 ianuarie **2026** ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (**15**) din totalul de 17 consilieri aleși,

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, întocmit de dl. Papucs Barnabás – Sándor inspector, avizul comisiilor de specialitate **juridice** și pentru administrația publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi, pentru programe de dezvoltare economică – socială, buget, finanțe, **administrarea domeniului public și privat al orașului**, servicii publice și comerț și pentru **amenajarea teritoriului și urbanism**, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, precum și avizul de legalitate al secretarul general al orașului.

Având în vedere:

- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 101 din 03.12.2024 și obținute de către beneficiar.

În temeiul prevederilor:

- art. 22 alin. 2 lit „c”, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b”, art. 47, art. 47¹ 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 **15** consilieri, „împotrivă” a – consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr.10.006 din **11.11.2025** pentru documentația **P.U.Z. – pentru Construire casă de locuit**, orașul Covasna, județul Covasna, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru **„Construire casă de locuit”** în intravilanul orașului Covasna, județul Covasna, proiect **nr. P191/2025** elaborat de S.C. PORTA GHEORGHENSIS S.R.L. – beneficiari: Dl. **Simon Róbert** și Dna. **Simon Anna - Rita**, conform **anexei 2 la prezenta**.

Art. 2 – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 1300 m², înscris în C.F. nr. 35099 Covasna, nr. cadastral 35099, pentru care se propune o singură zonă funcțională de: **zonă de locuire rezidențială**.

Indicatorii urbanistici:

- P.O.T. maxim 40,00 % și C.U.T. maxim 1,20;
- Regim max. de înălțime: S+P+1E;
 - H. max. la clădiri 12,00 m. de la cota terenului amenajat.
 - H. max. la streșină / cornișă 4,00 m. de la cota terenului amenajat;
 - Retrageri ale edificabilului față de limitele de proprietate conform planșei de reglementări.

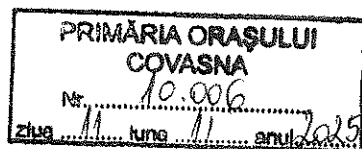
Art. 3 – Perioada de valabilitate a P.U.Z.-ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani.

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,
BECSEK ÉVA**

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



Anexa nr. 1 la HCL nr. 3 /2026

Raportul informării și consultării publicului pentru documentația

P.U.Z. - pentru Construire casă de locuit

- oraș Covasna, jud. Covasna

Beneficiari: Dl. **Simon Róbert** și Dna. **Simon Anna - Rita**

Proiect nr. P191/2025 elaborat de S.C. PORTA GHEORGHENSIS S.R.L. – mun. Gheorgheni

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. – pentru Construire casă de locuit**, 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:

- etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supun procedurii de transparență decizională.

Amplasament

Terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000, a cărui valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr. 191/2023, și a regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. se află în intravilanul localității, în U.T.R. nr. 17 cu funcțiunea dominantă – zonă de locuințe joase și dotări aferente.

Imobilul propus amenajării este înscrisă în *C.F. nr. 35099 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 35099*, aflat în proprietatea beneficiarilor, conform extras C.F. nr. 35099 Covasna.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 1300 m² și formarea unei singure zone funcționale de: **zonă de locuire rezidențială**.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt cele care completează activitatea principală de locuire, cu condiția unei deosebite atenții în privința protecției naturii, a imaginii arhitecturale și a încadrării în context.

Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scare micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scare gospodăriilor rurale. Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente. Se interzice orice activitate de producție, industrie, exploatare poluantă sau activități incompatibile cu cea a funcțiunilor propuse. Sunt interzise construcțiile anexe care produc zgomote, mirosuri, fără acordul autentic al vecinilor adiacenți lotului pe care se execută această lucrare.

VIZAT ȘI
NESCUMBARE

Valorile indicatorii urbanistici propuși:

- **P.O.T. max.** = 40,00 % ; **C.U.T. max.** = 1,20 ;

- Regimul maxim de înălțime: **S+P+1** ;

- H. max. la clădiri 12,00 m. de la cota terenului amenajat.

- H. max. la streșină / cornișă 4,00 m. de la cota terenului amenajat;

- Retrageri ale edificabilului față de limitele de proprietate conform planșei de reglementări.

Circulații și accese:

Accesul în zona studiată este posibil printr-un drum de acces pietruit, ramificată din strada Timăr (nr. cad. 28708), drum public aflat în administrația orașului Covasna. Drumul de acces prin proiect este propus modernizării, într-un fel ca noul profil stradal va avea o lățime de 7,00 m, cu două benzi de circulație în două sensuri (cu lățime de 3,00 m. fiecare), trotuar 1,00 m. pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

Accesul va fi amenajat asigurând securitatea circulației generale și accesul autovehiculelor la construcțiile proiectate, a utilităților de stins incendiul.

Se va asigura necesarul de parcaje (min. 2 locuri) în cadrul parcelelor, în afara domeniului public.

Echipare tehnico-edilitară:

În zona respectivă există posibilitate de racordare la rețelele de apă și canalizare, la rețelele electrice și stâlpi de iluminat public, precum și la rețelele de gaze naturale, prin extinderea rețelelor din strada Timăr.

Racordurile la rețele edilitare se va realiza conform soluțiilor stabilite de instituțiile avizatoare a proiectului.

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte, iar costurile acestora intră în sarcina investitorilor.

Gestionarea apelor pluviale se va realiza prin rezervarea de suprafețe de teren cu vegetație.

Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate prin intermediul societăților de salubritate în mod corespunzător.

Proiectant: S.C. PORTA GHEORGHENSI S.R.L.

Beneficiari: Dl. **Simon Róbert** și Dna. **Simon Anna - Rita**

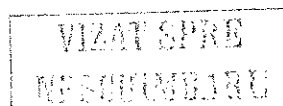
Obiective propuse: Prin proiect se propune amenajarea imobilului în vederea realizării unei zone destinate locuirii, detalierea condițiilor de amplasare a construcțiilor noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților, precum și organizarea urbanistică a terenului din intravilanul localității Covasna, pe imobilul înscris în *C.F. nr. 35099 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 35099*.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 101 din 03.12.2024 - în scopul elaborare Plan urbanistic zonal pentru Construire casă de locuit – eliberat de Primăria orașului Covasna;
2. Expunere de motive, Raport de specialitate și Proiect de Hotărâre;
3. Proces - verbal de afișare la avizierul Primăriei nr. ____ din ____ / ____ / 20 ____.

Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 101 din 03.12.2025 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – Document emis: Aviz favorabil nr. 24 din 01.10.2025;
2. Aviz de oportunitate, nr. 3 din 21.05.2025;
3. Avizul Comisiei pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Realizarea Lucrărilor Publice, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură – aviz favorabil nr. 1 din 2025;



4. Decizia etapei de încadrare nr. 63 din 18.07.2025, emis de Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate;
5. Avizul – M.A.I. – Inspectoratul General al Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna nr. 55/25/SU-CV/PSI din 11.08.2025;
6. Acordul S.G.A. nr. 3930/SL din 07.08.2025;
7. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Gospodăria Comunală S.A. (aviz de amplasament favorabil nr. 5438 / 18.06.2025);
8. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060250601503 din 12/06/2025);
9. Aviz/acord – gaze naturale – Distrigaz Sud Retele – aviz favorabil PUZ nr. 72960/321136870/ 19.06.2025;
10. Aviz telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. – aviz condiționat nr. AFO565920/27925/27297 din 23.07.2025;
11. Aviz/acord – salubritate – Gos-Trans-Com s.r.l. (aviz de amplasament favorabil din 28.05.2025);
12. Studiu Geotehnic nr. 01/01/2025 elaborat de S.c. Geotechnika Zkb S.r.l. din loc. Suseni / jud. Harghita, cu verificare Af - Doc. nr. 005/13.01.2025;
13. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis de BCR: O.P. nr. ordin 17244352 din 14.08.2025;
14. Planul de încadrare în zonă eliberat de O.C.P.I. Covasna și ridicare topografică/plan cadastral vizat/recepționat de O.C.P.I. Covasna – Document emis: P.V.R. nr. 15 din 03.01.2025.

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.

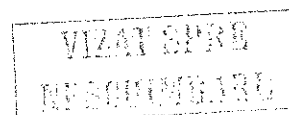
Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei.

Arhitect șef,
urb.ing. Ambrus Attila



Întocmit,
inspector

Papucs Barnabás-S.

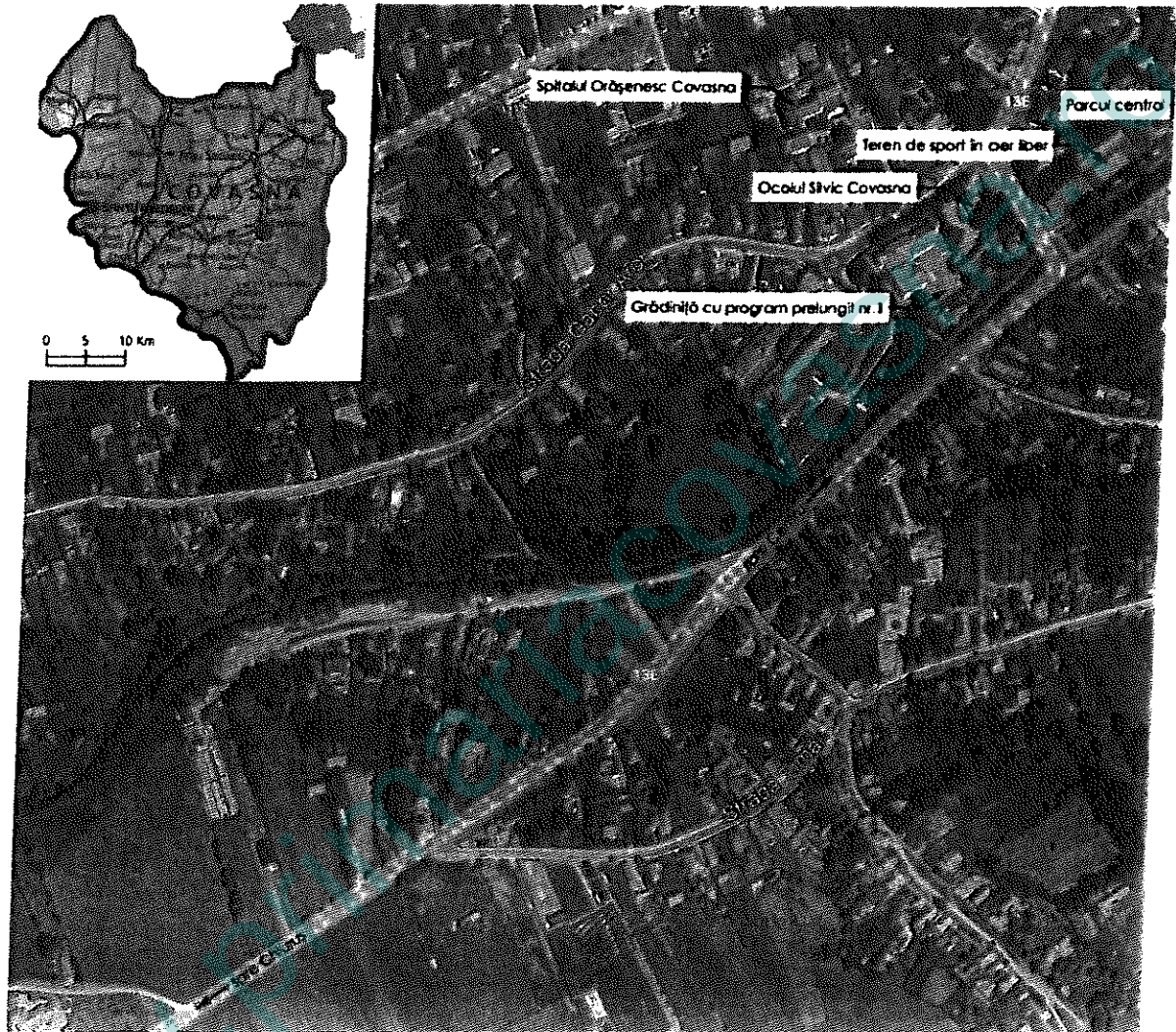


ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/11/2007, cod fiscal: 20442708
IBAN: RO08RNCB0152068419120001 [RON], SWIFT: RNCBROBU
IBAN: RO33TREZ3535069XXX002461 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax +40266363510 ☎ +40729040040 ✉ portagheorghensis@gmail.com



PROIECT NR. P 191, Faza P.U.Z.



**PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z.
PENTRU CONSTRUIRE
CASĂ DE LOCUIT
ORAŞ COVASNA, STR. TIMĂR F.N.**

intravilan

BENEFICIAR

**SIMON RÓBERT,
SIMON ANNA-RITA**
(SAT. ZĂBALA, NR. 425, COM. ZĂBALA, JUD. COVASNA).

VIZAT SPRE
RECOMANDARE

LISTĂ DE SEMNĂTURI

PROIECT NR. P 191

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT

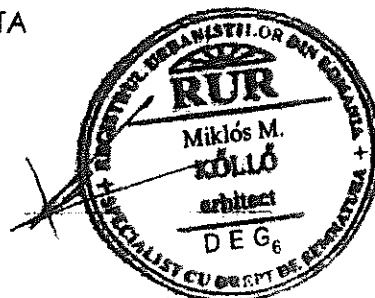
ORAȘ COVASNA, STR. TIMĂR F.N.,
JUD. COVASNA

Faza: P.U.Z.

Inițiator: SIMON RÓBERT, SIMON ANNA-RITA
SAT. ZĂBALA, NR. 425, COM. ZĂBALA,
JUD. COVASNA

Proiectant general: s.c. PORTA GHEORGHENSIS s.r.l.
GHEORGHENI, PIAȚA LIBERTĂȚII, NR.8/A,
COD 535500, JUD. HARGHITA

șef proiect: arh. KÖLLŐ MIKLÓS



proiectat, desenat: arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS



VIZAT SPRE
NECHINȚARE

B O R D E R O U

P R O I E C T N R . P 1 9 1

Piese scrise

- Pagina de titlu
- Listă semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 101 din 03.12.2024
- Avize și acorduri obținute
- Extrase de cărți funciare
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Memoriu General
- Regulament aferent P.U.Z.
- Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

Piese desenate

- 00 Plan de încadrare
- 01 Situația existentă
- 02 Situația propusă - Reglementări urbanistice
- 03 Profile stradale
- 04 Situația propusă - Reglementări tehnico - edilitare
- 05 Situația propusă - Proprietatea terenurilor

VIZAT SI PNE
DE SUMARISARE