



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



**HOTĂRÂREA NR. 41/2026**

**cu privire la aprobare P.U.Z. modificador- Construire case de locuit  
orașul Covasna, str. Brazilor, județul Covasna**

**Beneficiari: Bodó Tas, Bodó Töhötöm și Bodó Tihamér**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară/extraordinară din data de **30 aprilie 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. 70 din 04.08.2025 și obținute de către beneficiar.
- faptul că doi consilieri se află în conflict de interese, iar unul dintre consilieri deține funcția de președinte de ședință, s-a propus înlocuirea temporară a acestuia pentru dezbateră și adoptarea prezentei, în conformitate cu dispozițiile art. 123 alin. (3) din Codul administrativ, cu dl. Vatóny Ferenc, care va conduce ședința pentru acest punct și va semna hotărârea.

**În temeiul prevederilor:**

- art. 22 alin. 2 lit „c”, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b”, art. 47, art. 47<sup>1</sup> alin.(2), art. 49 alin. (3), art. 56, art.57-art.61 din **Legea nr. 350/2001** pentru amenajarea teritoriului și urbanism publicată în M.Of. al României, partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare,
- art.2 alin (2) din **Legea 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 2004 cu modificările și completările ulterioare,

**Ținând cont de:**

- prev. **Hotărârii de Consiliu nr. 24/2011** privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planului de urbanism sau de amenajare a teritoriului.
- prev. **Hotărârii de Consiliu nr. 10/2000** pentru aprobarea Planului Urbanistic General și a regulamentului Local de urbanism și HCL 39/2011, HCL 3/2013, HCL

106/22.12.2015, HCL 165/2018, HCL 191/2023 pentru prelungire valabilitate PUG până la 30.12.2026,

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

În conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit. „b”, art. 136 alin.(1), art. 139 alin.(1), alin.(3) lit. „e”, art. 196 alin.(1) lit. „a” și art.243 alin.(1) lit. „a” din **ORDONANȚA 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.3054 din **26.02.2026** pentru documentația **P.U.Z. modificator –Construire case de locuit**, orașul Covasna, strada Brazilor, județul Covasna, conform **anexei 1 la prezenta**.

**(2)** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**Construire case de locuit**” în intravilanul orașului Covasna, strada Brazilor, județul Covasna, proiect **nr. 334/2025** elaborat de de B.I.A. Florea Stela- beneficiari: Bodó Tas, Bodó Töhötöm și Bodó Tihamér, conform **anexei 2** la prezenta.

**Art. 2** – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 7139 m<sup>2</sup>, înscris în C.F. nr. 36221 Covasna, C.F. nr. 36222 Covasna, C.F. nr. 36223 Covasna, pentru care se propune o singură zonă funcțională de: **zonă de locuințe**.

Valorile indicatorii urbanistici propuși:

- **P.O.T. max.** = 35,00 % ; **C.U.T. max.** = 0,24 ;
- Regimul maxim de înălțime: **S+P+1** ;

#### **Înălțimea și amplasarea construcțiilor:**

- H. max. la cornișă 6,00 m. de la cota terenului amenajat;
- H. max. la coamă 9,00 m. de la cota terenului amenajat;
- Toate construcțiile vor fi amplasate în perimetrul edificabil a terenului, prevăzut pe planșa de reglementări urbanistice (A-2).

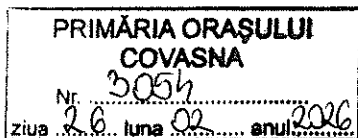
**Art. 3** – Perioada de valabilitate a P.U.Z.-ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani.

**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,  
VATÁNY FERENC**

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



Anexa nr. 1 la HCL nr. h/ /2026

**Raportul informării și consultării publicului pentru documentația  
P.U.Z. modificator - Construire case de locuit  
- oraș Covasna, str. Brazilor, jud. Covasna**

Beneficiari: Bodó Tas, Bodó Töhötöm și Bodó Tihamér  
Proiect nr. 334/2025 elaborat de B.I.A. Florea Stela

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 – Construire case de locuit**, orașul Covasna, strada Brazilor, 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**

Terenurile care fac obiectul studiului se identifică în intravilanul localității Covasna, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 138/2022, cu funcțiunea dominantă de locuire.

Având în vedere inițiativa beneficiarilor privind amenajarea imobilelor înscrise în *C.F. nr. 36221 Covasna, C.F. nr. 36222 Covasna și C.F. nr. 36223 Covasna*, în vederea realizării unei zone destinate locuirii, precum și necesitatea detalierii condițiilor de amplasare a construcțiilor noi, a amenajării loturilor, a rezolvării utilităților și a organizării urbanistice a terenului în intravilanul localității Covasna, B.I.A. Florea Stela a elaborat proiectul nr. 334/2025, prin care se propune reglementarea imobilelor menționate.

Categoriile funcționale:

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

- Funcțiunea principală: locuire;
- Funcțiuni permise fără condiții: funcțiuni complementare și anexe gospodărești;
- Funcțiuni permise cu condiții: nici-o altă funcțiune;
- Funcțiuni interzise: alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Valorile indicatorii urbanistici propuși:

- P.O.T. max. = 35,00 % ; C.U.T. max. = 0,24 ;
- Regimul maxim de înălțime: **S+P+1** ;

VIZAT SPRE  
NEȘCHIMBARE

Înălțimea și amplasarea construcțiilor:

- H. max. la cornișă 6,00 m. de la cota terenului amenajat;
- H. max. la coamă 9,00 m. de la cota terenului amenajat;
- Toate construcțiile vor fi amplasate în perimetrul edificabil a terenului, prevăzut pe planșa de reglementări urbanistice (A-2).

Circulații și accese:

Accesul în zonă se face prin str. Brazilor (nr. cad. 25731), drum practicabil în condiții optime. Drumul este domeniu public al orașului Covasna și se află în administrarea Primăriei orașului Covasna. Accesul la cele trei loturi, în cadrul zonei reglementate prin P.U.Z., se va face prin servitute de trecere, având notate drepturile de trecere în fiecare carte funciară în condițiile art. 617 Codul Civil (cf. C.F. nr. 36221 Covasna, C.F. nr. 36222 Covasna și C.F. nr. 36223 Covasna).

Se va asigura necesarul de parcaje în cadrul parcelelor, în afara domeniului public.

Echipare tehnico-edilitară:

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua centralizată de alimentare de pe strada Brazilor.

Apele uzate menajere se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la rețeaua de canalizare menajeră centralizată de pe strada Brazilor.

Apele meteorice și de suprafața se vor conduce prin rigole deschise spre spațiile verzi amenajate, cu pante longitudinale și transversale corespunzătoare.

Alimentarea cu energiei electrice se va realiza prin racord subteran la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zonă.

Pot fi realizate racordurile telefonice din instalațiile de telecomunicații existente în zona amplasamentului.

Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va rezolva în mod corespunzător. Deșeurile manajere se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozite agrementate din zonă. Materialele refolosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare.

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.

**Proiectant:** B.I.A. Florea Stela

**Beneficiari:** Bodó Tas, Bodó Töhötöm și Bodó Tihamér

**Obiective propuse:** Prin proiect se propune amenajarea imobilelor înscrise în *C.F. nr. 36221 Covasna, C.F. nr. 36222 Covasna și C.F. nr. 36223 Covasna*, în vederea realizării unei zone destinate locuirii, precum și necesitatea detalierii condițiilor de amplasare a construcțiilor noi, a amenajării loturilor, a rezolvării utilităților și a organizării urbanistice.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 70 din 04.08.2025 - în scopul elaboarare Plan urbanistic zonal modificator - Construire case 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. 5h3h din 26/02/2026.

**Avizele solicitate** prin Certificatul de urbanism nr. 70 din 04.08.2025 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – Document emis: Aviz favorabil nr. 1 din 30.01.2026;
2. Aviz de oportunitate, nr. 5 din 29.09.2025;

VIZAT SPRE  
NE ÎNCALCARE

3. Avizul Comisiei pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Realizarea Lucrărilor Publice, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură – aviz favorabil nr. 2 din 2025;
4. Decizia etapei de încadrare nr. 93 din 20.11.2025, emis de Agenția Națională pentru Mediu și Arie Protejate;
5. Avizul – Ministerul Mediului Apelor și Pădurilor – Garda Forestieră Brașov – document nr. 16070/2 din 24.11.2025;
6. Avizul – M.A.I. - I.S.U. „Mihai Viteazul” al județului Covasna - doc. nr. 2430478 din 03.11.2025;
7. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Hydrokov S.A. (aviz de amplasament favorabil nr. 9756 / 24.10.2025);
8. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060251000961 din 30/10/2025);
9. Aviz/acord – gaze naturale – Distrigaz Sud Retele – aviz favorabil PUZ nr. 80833/321465392/ 27.10.2025;
10. Aviz telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. – aviz condiționat nr. AFO511227/ 36374 /233762 din 04.11.2025;
11. Aviz/acord – salubritate – Gos-Trans-Com s.r.l. (aviz de amplasament favorabil din 14.10.2025);
12. Studiu Geotehnic nr. 180/12/2025 elaborat de S.c. Geotechnika Zkb S.r.l. din loc. Suseni / jud. Harghita, cu verificare Af - Doc. nr. 1006 / 04.12.2025;
13. 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 2602711040062000 din 27.01.2026;
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. 44 din 15.01.2026.

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

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

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.**



VIZAT SPRE  
NEFOLGĂRE

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, str. Privighetorii nr. 26, cod 520052  
judetul COVASNA  
tel. 0741128611, e-mail : [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 334 / 2025**

**PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICATOR  
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT**

**Initiatori : BODO TAS, BODO TOHOTOM,  
BODO TIHAMER**

**PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICATOR  
SI  
REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.  
( P.U.Z. + R.L.U )**

**IULIE 2025**

**VIZAT SPRE  
REFSCHIMBARE**