



ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 495 / 29.01.2019  
Ind. dos.: I/1

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**cu privire la aprobare PUZ - Zonă de locuințe,**  
**beneficiar Coznea Nicolae**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de \_\_\_\_\_, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (\_\_\_\_),

**Analizând:**

- expunerea de motive a primarului
- raportul compartimentului de specialitate
- avizul comisiei de specialitate
- avizul de legalitate al secretarei orașului,

**Având în vedere:**

- Decizia etapei de încadrare din 22.06.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Studiu pedologic pentru încadrarea terenului în clase de calitate 2018 întocmit de ing. Voicu Dobrescu
- Planul de încadrare în zonă eliberat de O.C.P.I. Covasna;
- Avizele și acordurile solicitate prin Certificat urbanism și obținute de către beneficiar.

**În temeiul prevederilor:**

- art. 22, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b”, art. 47, art. 47<sup>1</sup>, art. 49 alin (3), art. 56, art. 57-art.59 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. 36 alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „c”, art. 45 alin. (2) lit. „e” și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare,

Cu votul „pentru” a \_\_\_\_\_ consilieri, „împotriva” a \_\_\_\_\_ consilieri și „abțineri” a \_\_\_\_\_ consilieri,

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ pentru documentația PUZ - Zonă de locuințe, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru **ZONĂ DE LOCUINȚE** în extravilanul orașului Covasna, jud. Covasna, proiect nr. 96/2017 elaborat de către Biroul Individual de Arhitectură Florea Stela – beneficiar Coznea Nicolae – conform **anexei 2** la prezenta.

**Art. 2** – PUZ-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 1.710 mp, înscrisă în CF nr. 29153, nr. cadastral nr. 29153 Covasna, pentru care se propune o zonă funcțională unică- zonă rezidențială cu funcțiunea dominant: habitat. Funcțiuni permise fără condiții: funcțiuni complementare – amenajări/mobilier de grădină, terase, solarii, garaje, anexe compatibile cu locuirea, echipare edilitară, amenajări peisagere. Funcțiuni permise cu condiții: birouri, comerț cu suprafața desfășurată mai mică de 150 mp. Funcțiuni interzise: orice alte funcțiuni, decât cea dominantă și cele permise.

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

\_\_\_\_\_

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,  
VASILICA ENEA**





## JUDETUL COVASNA PRIMARIA ORASULUI COVASNA

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

Compartiment urbanism

Nr. înreg.: 496/29.01.2019

Ind. dos.: 11

### RAPORT

privind aprobare PUZ - Zonă de locuințe

Având în vedere inițiativa beneficiarului Coznea Nicolae de a realiza o zonă amenajată pentru funcționarea unei gospodării unifamiliale, cu o casă de locuit, garaj și anexe gospodărești, curte și grădină/livadă în orașul Covasna pe imobilul situat pe în extravilanul orașului, cuprins în CF nr. 29153 Covasna cu nr. cadastral 29153, aflată în proprietatea beneficiarului Coznea Nicolae și analizând documentația întocmită de Biroul Individual de Arhitectură Florea Stela s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se găsește în extravilanul orașului Covasna, zonă nereglementată.

Prin PUZ-RLU se propune reglementarea suprafeței de 1.710 mp și se propune o zonă funcțională unică - zonă rezidențială cu funcțiunea dominant: habitat. Funcțiuni permise fără condiții: funcțiuni complementare - amenajări/mobilier de grădină, terase, solarii, garaje, anexe compatibile cu locuirea, echipare edilitară, amenajări peisagere. Funcțiuni permise cu condiții: birouri, comerț cu suprafața desfășurată mai mică de 150 mp. Funcțiuni interzise: orice alte funcțiuni, decât cea dominantă și cele permise. Regim maxim de construire P+M cu sau fără spații la subsol.

Înălțimea maximă la cornișă este de 8 m de la cota  $\pm 0.00$  a construcției, înălțimea maximă la coamă este de 16 m de la cota  $\pm 0.00$  a construcției. Indici de utilizare a terenului: POT max. = 35%, CUT max. = 0,45.

Accesul principal se realizează din drumul de exploatare existent, accesele și drumurile din incintă vor fi amenajate asigurând securitatea circulației generale și accesul utilităților de stins incendii.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din sistemul centralizat al orașului Covasna, alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordul la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zona amplasamentului.

Documentația pentru PUZ cuprinde toate reglementările asupra zonei studiate conform alin. 2 și alin. 5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Propunem valabilitatea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism 5 ani de la data aducerii la cunoștința publicului.

În contextul celor menționate, având în vedere competențele Consiliului Local prevăzute de art. 36, alin. 5, lit. c), din Legea Administrației publice locale nr. 215/2001- modificată ulterior, direcția de urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobare PUZ Centru Balneoclimateric Covasna poate fi supus spre analiză și aprobare Consiliului Local.

**Administrator public,**  
**Rákosi Áron**



**Inspector urbanism,**  
**Bálint Brigitta**





**JUDETUL COVASNA  
PRIMARIA ORASULUI COVASNA**

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

Nr. înreg.: 503 / 30.01.2019

Ind. dos.: 7/1

**ANUNȚ**

privind consultarea asupra propunerilor preliminare  
PUZ - Zonă de locuințe – extravilan ,oraș Covasna  
Inițiator: Coznean Nicolae  
Proiect nr. 96/2017 elaborat de B.I.A. „Florea Stela”

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2011 al ministrului 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 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 HCL 24/2011 se inițiază consultarea publicului asupra propunerilor preliminare de Plan Urbanistic Zonal - Zonă de locuințe generat de imobilul situat în extravilanul orașului Covasna, cu proprietarul Coznean Nicolae.

Documentația de urbanism este elaborat de „Birou Individual de Arhitectură- Florea Stela” (Proiect nr.96/2017).

Elaborarea documentației de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr.637 din 23.11.2017 și respectă prevederile avizului favorabil nr.2 din 14.01.2019.

Obiective și argumente:

Zona nu este reglementată, fiind în extravilanul orașului.

Indicatori urbanistici propuși: P.O.T. max = 35% C.U.T. max = 0,45 (conform memoriului general PUZ capitol 3.2)

Prin documentația de urbanism se propune reglementarea suprafeței de 1.710 mp și se propune o zonă funcțională unică- zonă rezidențială cu funcțiunea dominantă: habitat și implicit asigurarea accesului și a circulației carosabile și pietonale la nivelul cerințelor din zonă.

Documentația se poate studia la sediul Primăriei Covasna.

Publicul este invitat să consulte propunerile preliminare PUZ și să transmită observații și propuneri asupra documentelor prin depunerea de adrese la registratura

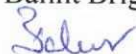


instituției: str. Piliske nr.1, oraș Covasna, jud. Covasna, fax 342679 sau prin e-mail [primar@primariacovasna.ro](mailto:primar@primariacovasna.ro)

Persoanele interesate pot formula observații până la data de 08.03.2019.

**Primar,  
Gyerő József**

Întocmit  
Inspector urbanism,  
Bálint Brigitta



Către

Către

D-na Brigitte  
președinte de instanță  
a publicului  
transparent.

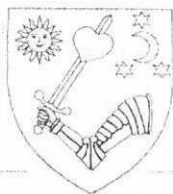
|                              |     |                   |
|------------------------------|-----|-------------------|
| PRIMĂRIA ORAȘULUI<br>COVASNA |     |                   |
| Nr.                          | 238 |                   |
| ziua                         | 18  | luna 01 anul 2019 |

Consiliul Local Covasna

Subsemnatul Cozmean Hilda domiciliat  
în or. Covasna str. H. Eminescu nr. 52 prin  
prezenta vă rog să supuneți aprobării documentelor  
planului urbanistic zonal a imobilului pe care  
 îl dețin în posesia st. Parva de Jos, înscris  
pentru ca teren arabil.

Am anexat documentele împreună cu arhiva  
obținută în două exemplare.

Covasna la 18.01.2019  
[Signature]  
Tel. 0741 205 988.



## AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
Nr. 7072/2018 din 14.01.2019.  
Arhitect-șef  
Spre știință: Primăria orașului Covasna

Ca urmare a cererii adresate de **COZNEAN NICOLAE** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna COVASNA, satul -, sectorul, cod poștal 545400, str. EMINESCU-, nr. 52, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 7072 din 17.07.2018, completat cu adresa nr. 32 din 03.01.2019,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 19.07.2018 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 637 din 23.11.2017, eliberat de Consiliul Județean Covasna ;
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 7 din 19.04.2018 aprobat de președintele Consiliului Județean Covasna;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică nr. 419411 din 08.11.2018;
- Aviz Serviciul Român de Informații nr. 53639 din 10.05.2018;
- Aviz Stat Major al MAPN nr. DT/2574 din 20.04.2018;
- Aviz de amplasament Electrica – SDEE Transilvania Sud nr. 70601806788 din 25.04.2018;
- Notificare ASSP nr. 6002/5456 din 10.12.2018 emisă de Direcția de Sănătate Publică Covasna;
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 214 din 17.10.2018;
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – ANIF – nr. 20 din 08.06.2018;
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 29 din 09.07.2018, emis de ABA Olt – SGA Covasna;
- Adresa SADJ Covasna nr. 15179 din 12.06.2018;
- Decizia etapei de încadrare nr. 46 din 27.07.2018 al Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;

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

**AVIZ FAVORABIL**  
Nr. 2 din 14.01.2019

pentru Planul urbanistic zonal: **Zonă de locuințe (nr. proiect 96/2017)**

generat de imobilul situat în județul Covasna, orașul Covasna, satul -, CF 29153 COVASNA.

Inițiator: **COZNEAN NICOLAE**;

Proiectant: B.I.A. FLOREA STELA

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florea Stela

Amplasare, delimitare, suprafața zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află extravilanul localității Covasna, vecinătăți spre nord – grădină, limita intravilanului existent; spre nord și est – terenuri agricole în extravilan; spre sud și vest – drum local de acces;

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

- zonă funcțională unică – zonă rezidențială, cu funcțiunea dominant: habitat; funcțiuni permise fără condiții: funcțiuni complementare - amenajări/mobilier de grădină, terase, solarii, garaje, anexe compatibile cu locuirea, echipare edilitară, amenajări peisagere; funcțiuni permise cu condiții: birouri, comerț cu suprafața desfășurată mai mică de 150 mp; funcțiuni interzise: orice alte funcțiuni, decât cea dominantă și cele permise.

- regim de construire maxim; P+M, cu sau fără spații la subsol; înălțime maximă la cornișă: 8,00 m de la cota 0+00 a construcției; înălțime maximă la coamă: 16,00 m de la cota 0+00 a construcției;

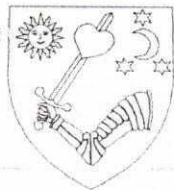
- POT max. = 35 %; CUT max. = 0,80

- retrageri minime față de limitele de proprietate sunt reglementate de limita edificabilului marcat în planșa A-03 – Reglementări urbanistice, zonificare coroborat cu prevederile Codului civil cu privire la vecinătăți și ale Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, anume față de limita nordică: 3,00 m, față de limita sudică: 10,00 m, față de limita estică: 3,00 m, față de limita vestică: 4,60 m;

- circulații, accese, parcaje: accesul principal se realizează din drumul de exploatare existent; accesele și drumurile din incintă vor fi amenajate asigurând securitatea circulației generale și accesul utilitatelor de stins incendiul; parcare pentru rezidenți se realizează pe lotul propriu;

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă potabilă se va realiza din sistemul centralizat al localității Covasna; evacuarea apelor uzate menajere în fosă septică impermeabilizată; alimentarea cu energie electrică se poate realiza de la rețeaua existentă în vecinătatea amplasamentului.





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;

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.07.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

*Se poate promova de către primar spre aprobare în Consiliul Local doar în condițiile existenței dovezii de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR, care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.*

Un exemplar din prezentul aviz se va transmite la O.C.P.I. Covasna, împreună cu documentația aferentă.

Dacă investiția se încadrează în prevederile HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (DTAC) se va obține aviz ISU Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 637 din 23.11.2017, eliberat de Consiliul Județean Covasna și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism/avizul de oportunitate/ședința de avizare a CTATU.

ARHITECT-ȘEF,  
NISTE Gabriel Nicolae

ÎNTOCMIT  
BARTA Júlia