



**JUDETUL COVASNA**  
**PRIMARIA ORASULUI COVASNA**

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

Nr. înreg.: B.520/19.08.2022

Ind. Dos.: IV/411

**REFERAT DE APROBARE**

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT**

Beneficiar: **Bodó Töhötöm**

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre cu privire la aprobare **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT**.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică parțial în intravilanul (3.233 mp) și parțial în extravilanul (3.906 mp) orașului Covasna, *str. Brazilor, nr. FN*.

Având în vedere inițiativa beneficiarului **BODÓ TÖHÖTÖM** de a construi o casă de locuit pe imobilul situat în extravilanul și în intravilanul orașului Covasna, *str. Brazilor*, imobil înscris în *C.F. nr. 25589 Covasna, cu nr. cadastral 25589* aflată în proprietatea lui Bodó Töhötöm, **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna a întocmit proiectul nr. 186/2020, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat.

Prin proiect se propune cuprinderea următoarelor obiective: clădire de locuit, acces semicarosabil, spații verzi amenajate, curte, grădină / livadă și împrejmuire lot.

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcțională unică: **zonă de locuințe**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – 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.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: POT max. = 15,00 %, CUT max. = 0,20.

Regimul maxim de înălțime: D+P.

Înălțime maximă la cornișă: 4,00 m.

Înălțime maximă la coamă: 9,00 m.

Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Brazilor, drumul existent și practicabil. Drumul este domeniul public al orașului, în administrarea Primăriei orașului Covasna. Este posibil accesul autoutilitarelor de stins incediu, salvărilor și utilităților de gospodărie comunală și al altor autoturismelor. Parcarea va fi posibil numai pe lot.

Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apa potabilă se va asigura din rețeaua publică existentă de pe strada Brazilor.

- Apele uzate se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la rețeaua de canalizare menajeră centralizată
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce prin rigole deschise spre spațiile verzi amenajate.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la linia electrică subterană existentă în zona amplasamentului.
- Alimentarea cu gaze naturale este posibil prin racordul la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona studiată.
- Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare Planul Urbanistic Zonal privind –  
**CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT.**

**Primar,  
Gyerő József**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 13.521 / 19.08 .2022  
Ind. dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna  
GYERŐ JÓZSEF

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**cu privire la aprobare P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT**  
**ORAȘUL COVASNA**

Beneficiar: **Bodó Töhötöm**

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. 21/14.07.2022 pentru Plan Urbanistic Zonal.
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 6 din 13.05.2020 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> 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 (1) 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 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 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. \_\_\_\_\_ pentru documentația **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ORAȘUL COVASNA**, conform **anexei 1 la prezenta**.

**(2)** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru **„CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ORAȘUL COVASNA”** în extravilanul și în intravilanul orașului Covasna, str. Brazilor, nr. FN, jud. Covasna, proiect nr. 186/2020 elaborat de către B.I.A. Florea Stela – din mun. Sfântu Gheorghe – beneficiar BODÓ TÖHÖTÖM – conform **anexei 2** la prezenta.

**Art. 2** – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 7.139 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. nr. 25589 Covasna, nr. cadastral 25589, pentru care se propune zona funcțională – **zonă de locuințe**, cu regim de înălțime maxim D+P, având P.O.T. maxim 15 % și C.U.T. maxim 0,20.

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

**Art. 4** – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa primarul orașului.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

\_\_\_\_\_

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
VASILICA ENEA**

Nr. Inreg: 13.519/19.08.2022

Anexa nr.1 la HCL nr. /2022

## Raportul informării și consultării publicului pentru documentația PUZ – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ORAȘUL COVASNA

Beneficiar: Bodó Töhötöm

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. 158/31.08.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism **PUZ – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ORAȘUL COVASNA**, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Serviciul de amenajare a teritoriului și Urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

Informarea și consultarea publică s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

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

### Amplasament

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică parțial în intravilanul (3.233 m<sup>2</sup>) – U.T.R. 37 – zonă de locuințe și dotări aferente - *str. Brazilor, nr. FN.*, și parțial în extravilanul (3.906 m<sup>2</sup>) orașului Covasna.

Imobilul este înscris în *CF nr. 25589 Covasna, cu nr. cadastral 25589*, aflată în proprietatea lui Bodó Töhötöm. Prin PUZ se propune reglementarea suprafeței de 7.139 m<sup>2</sup>, formarea unui singur UTR care va opera unitar, funcțional și estetic.

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcțională unică: **zonă de locuințe**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – 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.

Regimul maxim de înălțime va fi „D+P”. Pentru locuințe și alte funcțiuni secundare înălțimea maximă la cornișă de 4,0 m, și 9,00 m la coamă.

Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi modificate, urmând să aibă următoarele valori: *POT max. = 15%, CUT max = 0,2.*

### Condiții de acces:

- Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Brazilor. Este posibil accesul auto în incintă al utilităților de stins incendiul, salvarilor și utilităților de gospodărie comunală, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maximale.
- Este posibil accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările propuse.
- Parcarea se va asigura pe lot.

Condiții de echipare edilitară:

- Alimentarea cu apă potabilă se va asigura din rețeaua publică existentă de pe strada Brazilor.
- Apele uzate se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la rețeaua de canalizare menajeră centralizată.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce prin rigole deschise spre spațiile verzi amenajate.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la linia electrică subterană existentă în zona amplasamentului.
- Alimentarea cu gaze naturale este posibil prin racordul la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona studiată.
- Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător.

**Proiectant:** Birou Individual de Arhitectură Florea Stela.

**Beneficiar:** Bodó Tőhötöm.

**Construcții propuse:** prin proiect se propune realizarea unei case de locuit.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 6 din 13.05.2020 - în scopul elaborării Plan urbanistic Zonal – în vederea realizării unei 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 din data de 26 / 11 /2022.

**Avizele solicitate** prin Certificat urbanism nr. 6 din 13.05.2020 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – aviz nr. 21 din 14.07.2022;
2. Aviz de oportunitate, nr. 3 din 04.11.2020;
3. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 29 din 29.07.2020;
4. Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice – Document emis: Proiect nr. 391/2019 realizat de S.C. GEODA S.R.L. – Sf. Gheorghe);
5. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Gospodăria Comunală SA (aviz favorabil nr. 149 din 08.01.2021);
6. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – S.D.E.E. Transilvania SUD – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 70602009236 din 23/07/2020);
7. Aviz/acord – alimentare cu gaze naturale – Distrigaz Sud Rețele - nr. 315.888.794 din 05.01.2021)
8. Aviz/acord I.S.U. "Mihai Viteazul" al județului Covasna – (doc. nr. 1998352/29.12.2020);
9. Aviz – Direcția pt. Agricultură Județeană Covasna - Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – aviz nr. 580 din 28.10.2021;
10. Aviz – Inspectoratul Silvic – Garda Forestieră Brașov – nr. 2289/2 din 11.01.2021;
11. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis: O.P. nr. 046ETRZ201560052 din 04.06.2020;

12. Aviz – M.A.I. – Direcția Generală Logistică – (nr. 613.676 din 05.01.2021);
13. Aviz – S.R.I – (nr. 171980 din 10.07.2020);
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. 558/2020;
15. Aviz – Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Covasna – doc. nr. 50/U din 19.05.2022;
16. Aviz – Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării – doc. nr. DT-4457 din 09.07.2020.

***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 P.U.Z. propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei.

Arhitect șef,  
ing. Ambrus Attila



Întocmit,  
Papucs Barnabás –S.





**JUDEȚUL COVASNA**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA**

**SERVICIUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM**

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

Nr. înreg.: 13.522 / 19.08.2022

Ind. dos.: N/A11

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
privind aprobare **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT –**  
**ORAȘUL COVASNA**  
- Str. Brazilor, nr. F.N., jud. Covasna,

**Beneficiar: Bodó Töhötöm**

Având în vedere inițiativa beneficiarului Bodó Töhötöm de a construi o casă de locuit pe imobilul situat în extravilanul și în intravilanul orașului Covasna, str. Brazilor, imobil înscris în C.F. nr. 25589 Covasna, identificat prin nr. cadastral 25589, aflată în proprietatea lui, și analizând documentația întocmită de **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe / Covasna (Proiect nr. 186/2020), s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică parțial în intravilanul (3.233 m<sup>2</sup>) – U.T.R. 37 – zonă de locuințe și dotări aferente și parțial în extravilanul (3.906 m<sup>2</sup>) orașului Covasna.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 7.139 m<sup>2</sup>, aflată în proprietatea beneficiarului și formarea o singură zonă funcțională: **zonă de locuințe**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – 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.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori:

**POT max. = 15,00 %, CUT max. = 0,20.**

Regimul maxim de înălțime: D+P.

Înălțime maximă la cornișă: 4,00 m.

Înălțime maximă la coamă: 9,00 m.

Prin proiect se propune cuprinderea următoarelor obiective: clădire de locuit, acces semicarosabil, spații verzi amenajate, curte, grădină / livadă și împrejmuire lot.

Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Brazilor, drumul existent și practicabil. Drumul este domeniul public al orașului, în administrarea Primăriei orașului Covasna. Este posibil accesul autoutilitarelor de stins incediu, salvărilor și utilităților de gospodărie comunală și al altor autoturismelor. Parcarea va fi posibil numai pe lot.

Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apă potabilă se va asigura din rețeaua publică existentă de pe strada Brazilor.
- Apele uzate se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la rețeaua de canalizare menajeră centralizată
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce prin rigole deschise spre spațiile verzi amenajate.



- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la linia electrică subterană existentă în zona amplasamentului.
- Alimentarea cu gaze naturale este posibil prin racordul la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona studiată.
- Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător.

Menționez faptul că documentația de urbanism întocmită de **B.I.A. Florea Stela** având obiectul **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ORAȘUL COVASNA**, a primit **Avizul Arhitectului Șef pentru Plan Urbanistic Zonal nr. 21 din 14.07.2022.**

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. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ORAȘUL COVASNA**, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

**Arhitect Șef,  
ing. Ambrus Attila**

