



Sua Păsi
Reținu Scapant



ROMÂNIA
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.: 5408 / 26.02.2026
Ind. Dos.: IV/A/1

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare
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

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. modificator - Construire case de locuit**, orașul Covasna, str. Brazilor, județul Covasna.

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** ;

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 parcelor, 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 suprafață 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.

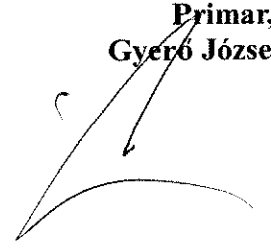
Pot fi realizate racordurile telefonice din instalațiile de telecomunicații existente în zona amplasamentului.

Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va rezolva în mod corespunzător. Deșeurile menajere se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozite agrementate din zonă. Materialele re folosibile, 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.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare **Planul Urbanistic Zonal modificator - Construire case de locuit**, orașul Covasna, str. Brazilor, județul Covasna.

Primar,
Győrő József





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr.de înreg.: 5499/26.02.2026
Ind. Dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna,
Győrő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2026
cu privire la aprobare **P.U.Z. modificator - 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 _____ 2026 ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție () din totalul de 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 secretarului 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.

În temeiul prevederilor:

- **Ordinului Prefectului Județului Covasna nr. 237/23.10.2020** privind constatarea îndeplinirii condițiilor legale de constituirea a Consiliului Local al Orașului Covasna, Județul Covasna;

- 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 _____ consilieri, „împotriva” a _____ consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. _____ din ____ . ____ **2025** 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 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 m², înscris în C.F. nr. 36221 Covasna, C.F. nr. 36222 Covasna și 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,

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

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

**SFANTU GHEORGHE, str. Privighetorii nr. 26, cod 520052
judetul COVASNA
tel. 0741128611, e-mail : 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM, CADASTRU ȘI ADMINISTRARE PĂȘUNI

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

Nr. înreg.: 5410 / 26. 02. 2026

Ind. dos.: VIAT

RAPORT DE SPECIALITATE
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

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.

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.

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** ;

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 suprafață 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 menajere se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozite agrementate din zonă. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare.

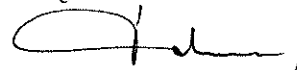
Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte, iar costurile acestora intră în sarcina investitorilor.

Din perspectiva gradului de complexitate propunem 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, Serviciul de Amenajare a Teritoriului și Urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobarea **P.U.Z. modifcator – Construire case de locuit**, orașul Covasna, strada Brazilor, județul Covasna, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

Arhitect Șef,
urb.ing. **Ambrus Attila**



Întocmit,
inspector
ing. **Papucs Barnabás – S.**



PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA
Nr.
ziua luna anul.....

Anexa nr. 1 la HCL nr. /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 Tőhötöm 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** ;

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 suprafață 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 re folosibile, 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 elaborare 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. _____ din ____/____/20____.

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;

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 Aree 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 Rețele – 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.

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.





ROMÂNIA
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.: ad.18466 / 22.12.2025

ind. dos.: I/H/11

**Raportul informării și consultării publicului pentru documentația
P.U.Z. - modificator - pentru Construire case de locuit, orașul Covasna, jud. Covasna
- consultarea asupra propunerilor preliminare -**

Inițiatori: **Bodó Tas, Bodó Tőhötöm, Bodó Tihamér**

Proiect nr. 334 / 2025 elaborat de B.I.A. Florea Stela - mun. Sfântu Gheorghe

În perioada 24.11.2025 - 17.12.2025 au fost supuse consultării publicului propunerile preliminare ale **P.U.Z. modificator - Construire case de locuit, oraș Covasna, județ Covasna**, a cărui beneficiari sunt: **Bodó Tas, Bodó Tőhötöm și Bodó Tihamér**.

Prezenta documentație de urbanism este elaborată de B.I.A. Florea Stela, având sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Privighetorii, nr. 26, județul Covasna (proiect nr. 334/2025).

Obiective și argumente:

Zona, conform P.U.Z. aprobat prin hotărârea Consiliului Local Covasna nr. 138/2022 se află în intravilanul localității Covasna cu o suprafață totală de 7139 m², cu funcțiunea dominantă de locuire.

Indicatori urbanistici propuși: **P.O.T. max. = 35,00% ; C.U.T. max. = 0,24 ; regim maxim de înălțime: S+P+1;** (conform memoriului de prezentare P.U.Z.).

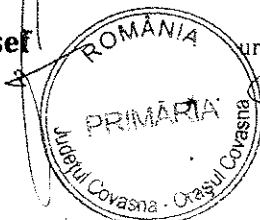
Prin documentația de urbanism se propune reglementarea suprafeței de 7139 m² (imobile înscrise în C.F. nr. 36221 Covasna, în C.F. nr. 36222 Covasna și în C.F. nr. 36223 Covasna) și crearea unei singure zone funcționale de "Zonă de locuințe".

Prin acest proiect se propune reglementarea suprafeței de 7139 m² în vederea construirii unor case de locuit și a anexelor necesare pe fiecare lot existent.

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

Primar,
Gyerő József

Arhitect șef,
urb. ing. Ambrus Attila



Întocmit,
Inspector
ing. Papucs Barnabás-S.
Zex./P.B.-S.



ROMÂNIA
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.: 18466 / 24.11.2025
ind. dos.: I/H/11

ANUNȚ

privind consultarea asupra propunerilor preliminare
P.U.Z. modificator - pentru Construire case de locuit, orașul Covasna, jud. Covasna

Inițiatori: **Bodó Tas, Bodó Tőhötöm, Bodó Tihamér**
Proiect nr. 334 / 2025 elaborat de B.I.A. Florea Stela – mun. Sfântu Gheorghe

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2010 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 H.C.L. nr. 24/2011 se inițiază consultarea publicului asupra propunerilor preliminare de **PLAN URBANISTIC ZONAL modificator – pentru Construire case de locuit, oraș Covasna, județ Covasna**, a cărui beneficiari sunt: **Bodó Tas, Bodó Tőhötöm și Bodó Tihamér**

Documentația de urbanism este elaborată de B.I.A. Florea Stela, având sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Privighetorii, nr. 26, județul Covasna (proiect nr. 334/2025).

Obiective și argumente:

Zona, conform P.U.Z. aprobat prin hotărârea Consiliului Local Covasna nr. 138/2022, se află în intravilanul localității Covasna cu o suprafață totală de 7139 m² cu funcțiunea dominantă de locuire.

Indicatori urbanistici propuși: **P.O.T. max. = 35,00% ; C.U.T. max. = 0,24 ; regim maxim de înălțime: S+P+1;** (conform memoriului de prezentare P.U.Z.).

Prin documentația de urbanism se propune reglementarea suprafeței de 7139 m² (imobile înscrise în C.F. nr. 36221 Covasna, în C.F. nr. 36222 Covasna și în C.F. nr. 36223 Covasna) și crearea unei singure zone funcționale de **“Zonă de locuințe”**.

Prin acest proiect se propune reglementarea suprafeței de 7139 m² în vederea construirii de case de locuit și a anexelor necesare pe fiecare lot existent.

Documentația se poate studia la sediul primăriei orașului Covasna.

Publicul este invitat să consulte propunerile preliminare P.U.Z. și să transmită observații și propuneri asupra documentelor prin depunerea de adrese la registratura instituției: str. Piliske nr. 1, oraș Covasna, județul Covasna, fax 0267/340001 sau prin e-mail primar@primariacovasna.ro

Persoanele interesate pot formula observații până la data de 19.12.2025.

Primar,
Győrfi József

Arhitect Șef,
urb.ing. Ambrus Attila

Întocmit,
inspector

Papucs Barnabás S.



PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA	
Nr.	3056
ziua	05. luna 02. anul 2026

Către,

Consiliul local Covasna

Subsemnatul **Bodó Tas**, cu domiciliul în orașul Covasna, strada Bartók Béla, nr. 16, jud. Covasna, inițiator al **Planului Urbanistic Zonal modificator – Case de locuit**, oraș Covasna, **proiect nr. 334/2025 de BIA Florea Stela**, prin prezenta solicit întocmirea Proiectului de Hotărâre și înaintarea spre aprobare în Consiliul Local al Orașului Covasna a documentației de urbanism mai sus menționat.

Data

05/02/2026

Semnătura,

