

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 335 din 04.06.2026.

În scopul: **ELABORARE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE**

Ca urmare a Cererii adresate de **BĂCS SZILAMÉR**, cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna SF. GHEORGHE, satul -, sectorul -, cod poștal -, al. LUCEAFĂRULUI, nr. 14, bl 62, sc. A, et. -, ap. 6, telefon/fax 0744-597587, e-mail -, înregistrată la nr. 8512 din 19.05.2026,

imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul COVASNA, comuna ARCUȘ, șatul ARCUȘ, cartier POIANA ARCUȘULUI, sectorul -, cod poștal -, str. -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTOGRAFIC, PLAN DE SITUAȚIE PE SUPORT TOPOGRAFIC, PLAN DE SITUAȚIE, EXTRAS CF 24074 ARCUȘ, văzând avizul favorabil condiționat al primarului comunei Arcuș nr. 53/27.05.2026,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 25/2005 faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al comunei ARCUȘ nr. 12/2008, prelungit cu HCL nr. 13/2018,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul teren identificat cu nr cad. 24074 se află în extravilanul localității, în cartierul Poiana Arcușului, conform PUG aprobat și este în proprietatea solicitantului, conform extras CF nr. 24074 Arcuș.

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție monumente istorice și/sau ale naturii, dar se află în zona de siguranță a UM 01630 Arcuș.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are suprafața de 15.000 m².

Categoria de folosință actuală a terenului este arabil.

Imobilul se află sub incidența art. 3, alin. (1) din Legea 17/2014.

Se vor respecta reglementările administrației centrale și locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului.

3. REGIMUL TEHNIC:

Având în vedere faptul că investiția preconizată reprezintă o derogare de la prevederile PUG aprobat, realizarea ei este condiționată de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui plan urbanistic zonal, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 76/N/16.08.2000, de specialiști înscriși în Registrul Urbaniștilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Conform condițiilor înscrise în avizul favorabil condiționat al primarului comunei Arcuș nr. 53/27.05.2026:

1. Corelarea indicatorilor urbanistici cu regulamentele aferente Planurilor urbanistice zonale aprobate în zonă, cu regulamentele aferente (HCL Arcuș 3/2015 și 44/2021), după cum urmează:

- a. POT maxim 30%, CUT maxim 0,6;
- b. Suprafața parcelelor – minim 600 m²;
- c. Regim de înălțime maxim P+1 pentru locuințe și P pentru anexe;
- d. H maxim 6,00 m la cornișă și 12,0 m la coamă, de la nivelul drumului din Poiana Arcușului;

2. Asigurarea următoarelor servicii de infrastructură, pentru fiecare parcelă în parte, cu prezentarea documentelor doveditoare:

- i. Drumuri de acces;
- ii. Energie electrică;
- iii. Apă potabilă;
- iv. Canalizare menajeră, conform prevederilor H.G. nr. 714/2022.

3. Există posibilitatea racordării imobilului la rețeaua de apă potabilă, nu există posibilitatea de racordare la rețeaua de canalizare menajeră și electricitate publice, decât prin extinderea lor, pe cheltuiela solicitantului.

Se vor avea în vedere prevederile P.U.G. și P.U.Z avizate și aprobate (HCL Arcuș 3/2015 și 44/2021), care ar putea influența evoluția zonei.

Colectivele de specialitate care vor întocmi P.U.Z., pe parcursul elaborării documentației, vor consulta Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Covasna pentru o bună coordonare a tuturor lucrărilor din această zonă, prezentând soluții de cooperare cu vecinii (persoane fizice sau juridice).

În conformitate cu art. 47 alin. (5) din L 350/2001 cu modificările și completările ulterioare: " Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de

ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise".

În conformitate cu art. 46 alin (1) din Hot. 101 a C.S.R.U.R. /2010 publicat în M.O. 577/2010 : " La încredințarea elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie existența în cadrul entității elatoare a unui specialist cu drept de semnătură, în calitate de coordonator, pentru categoria respectivă de documentații, și trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) specialistul cu drept de semnătură trebuie să fie angajat cu contract individual de muncă la respectiva entitate elatoare;
- b) entitatea elatoare trebuie să aibă ca obiect principal de activitate "Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea", conform clasificării activităților din economia națională - CAEN, ediția revizuită" entitatea elatoare trebuie să aibă ca obiect principal de activitate "Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea", conform clasificării activităților din economia națională - CAEN, ediția revizuită.

Pentru obținerea autorizației de construire se va solicita un nou certificat de urbanism, în care vor fi înscrise regimul juridic, economic și tehnic al terenului în concordanță cu planul urbanistic zonal aprobat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul :

ELABORARE PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE COVASNA

520013 SF.GHEORGHE, B-DUL GEN. GRIGORE BĂLAN NR. 10, JUDEȚUL COVASNA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) *certificatul de urbanism (original)*; -
- b) *dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (max.30 de zile)*; -
- c) *documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)*:

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) *avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:*

d.1) *avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (original):*

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termic | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

d.2) *avize și acorduri privind:*

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|

d.3) *avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):-*

d.4) *studii de specialitate (1 exemplar original): -*

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): dovada achitării taxei aferente autorizației de construire.

Avize, acorduri, studii la faza PUZ :

- aviz de oportunitate, aprobat de Președintele Consiliului Județean Covasna;
- Agenția Națională Pentru Mediu și Aree Protejate;
- Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna;
- Stat Major al M.Ap.N.
- Direcția Județeană pentru Cultură Covasna (d.p.d.v. arheologic);
- planul de încadrare în zonă eliberat de OCPIIC și ridicare topografică vizată de O.C.P.I.C., atât pe hârtie, cât și în format digital extensie *.dxf sau *.dwg ;
- studiu geotehnic;
- dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.;
- anunț mass-media;
- informarea și consultarea publicului privind documentația de urbanism conform Regulamentului local aprobat;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii. Aceasta se poate prelungi de către emitent, la solicitarea titularului, cu cel puțin 15 zile înaintea datei expirării.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,
TAMÁS Sándor

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
SZTAKICS István-Attila

L.S.



ARHITECT-ȘEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,
BARTA Julia

Achitat taxa de: **77,00 lei**, conform chitanței nr. **938** din **19.05.2026**

Prezentul certificat de urbanism se comunică după cum urmează:

- 1 ex. la beneficiar
- 1 ex. la Primăria comunei Arcuș

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

ARHITECT-ȘEF,

L.S.

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

