



ROMÂNIA
Județul Covasna - Comuna Cernat
PRIMĂRIA
527070 - Cernat nr. 456
Tel: 0267-367501- Fax: 0267-367488

e-mail: csernatonkozseg@yahoo.com - comunacernat@yahoo.com

Nr. înreg. 9754/08.05.2024

Anunț public
cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal, privind
” ZONA DE LOCUINȚE “
din Comuna Cernat, județul Covasna

Primarul comunei Cernat anunță public, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zonă, de a veni cu eventuale observații și sugestii asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism pentru Zonă DE LOCUINȚE, Comuna Cernat, în suprafață totală de 1500 mp, situat pe teritoriul administrativ al comunei Cernat, identificat în CF nr. 43900 Cernat, nr. cadastral 43900.

Publicăm azi, 08.05.2026, pe site-ul Primăriei Comunei Cernat, www.csernaton.ro.

Proiectantul PUZ-ului este FLOREA STELA – BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA , Sfântu Gheorghe.

Publicul este invitat să consulte documentația și să transmită observații și sugestii asupra documentația la sediul Primăriei Cernat în perioada 08.05.2026-09.06.2026 ora 8.00-15.00. Persoana responsabilă: Biró Barna-Tamás, Inspector Urbanism.

Răspunsurile la observații și sugestiile transmise precum și rezultatele consultării se vor posta pe site-ul primăriei și se vor afișa la sediul acesteia în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare.

Primar
Mágori István





PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE

COMUNA CERNAT

INITIATOR : JUGA ALPAR

P.U.Z.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



LEGENDA



ZONA STUDIATA



ZONA STUDIATA

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE
	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF. GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com			DENUMIRE : ZONA DE LOCUINTE
				LOCALITATEA : COMUNA CERNAT
				INITIATOR : JUGA ALPAR
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			PLAN DE INCADRARE IN ZONA
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			scara 1 / 4000
				PROIECT NR. 360 / 2026
				FAZA P.U.Z.
				MAI 2026
				A - 0

PLAN URBANISTIC ZONAL






ZONA DE LOCUINTE

COMUNA CERNAT

INITIATOR : JUGA ALPAR

P.U.Z.

LEGENDA

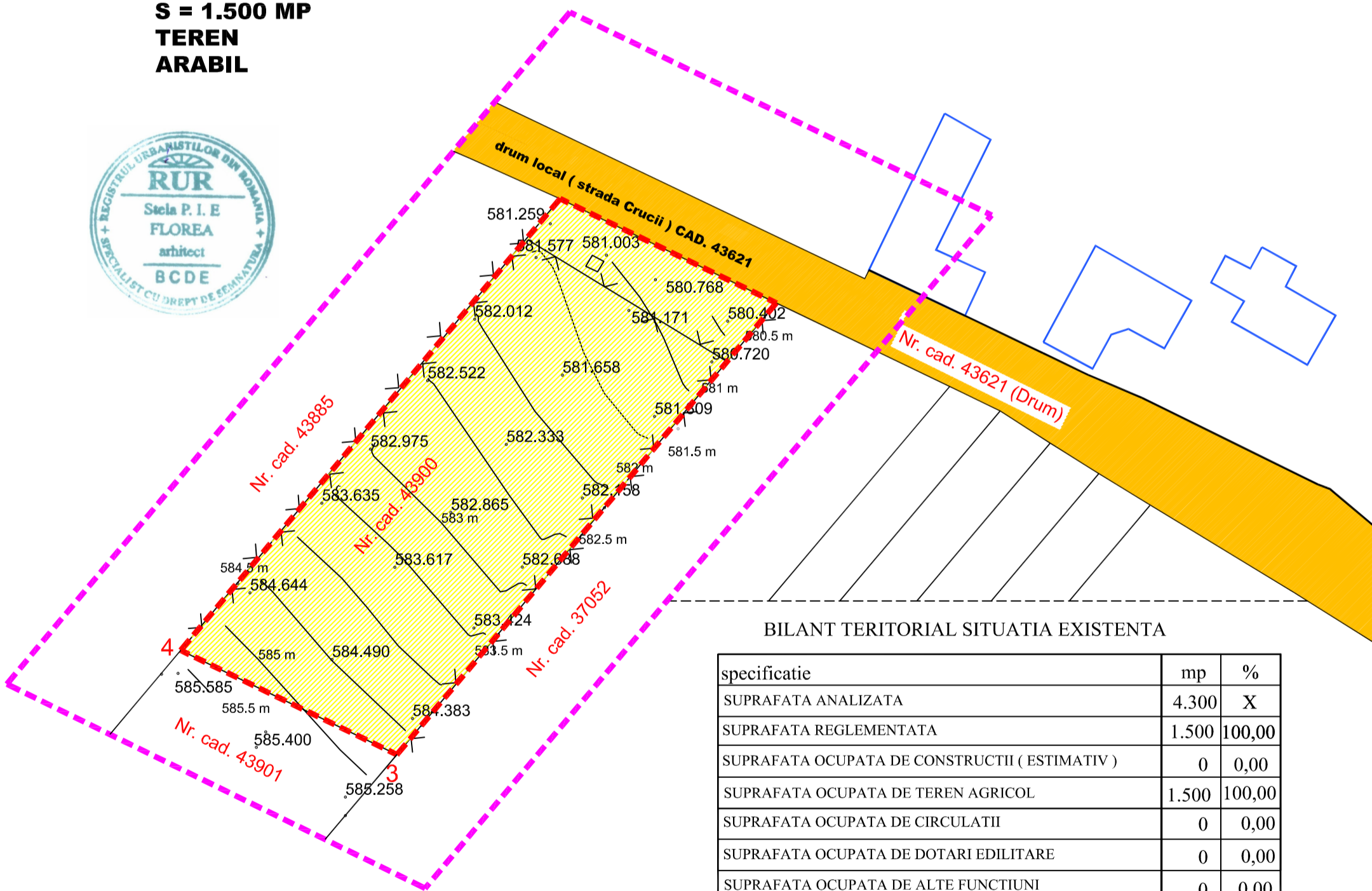
-  PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
-  PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
-  DRUM EXISTENT - STRADA CRUCII
-  TEREN ARABIL
-  CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CF. 43900
S = 1.500 MP
TEREN ARABIL

SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI
SCARA 1 / 500



SE PROPUNE INTRODUCEREA IN PERIMETRUL INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 1.500 MP TEREN ARABIL, PENTRU DESTINATIA ZONA DE LOCUINTE.

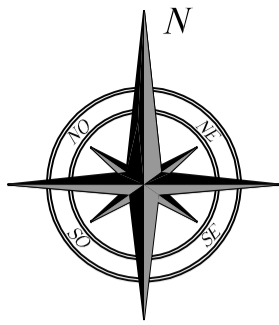


BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA

specificatie	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	4.300	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	1.500	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII (ESTIMATIV)	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN AGRICOL	1.500	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCULATII	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DOTARI EDILITARE	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE SI GRADINA, SPATII VERZI	0	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	1.500	100,00
P.O.T. EXISTENT		0 %
C.U.T. EXISTENT		0



VERIFICATOR	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : ZONA DE LOCUINTE
				PROIECT NR. 360 / 2026
				LOCALITATEA : COMUNA CERNAT
				FAZA P.U.Z.
				INITIATOR : JUGA ALPAR
				MAI 2026
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			SCARA 1 / 500
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI
				A - 1



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE

COMUNA CERNAT

INITIATOR : JUGA ALPAR

P.U.Z.

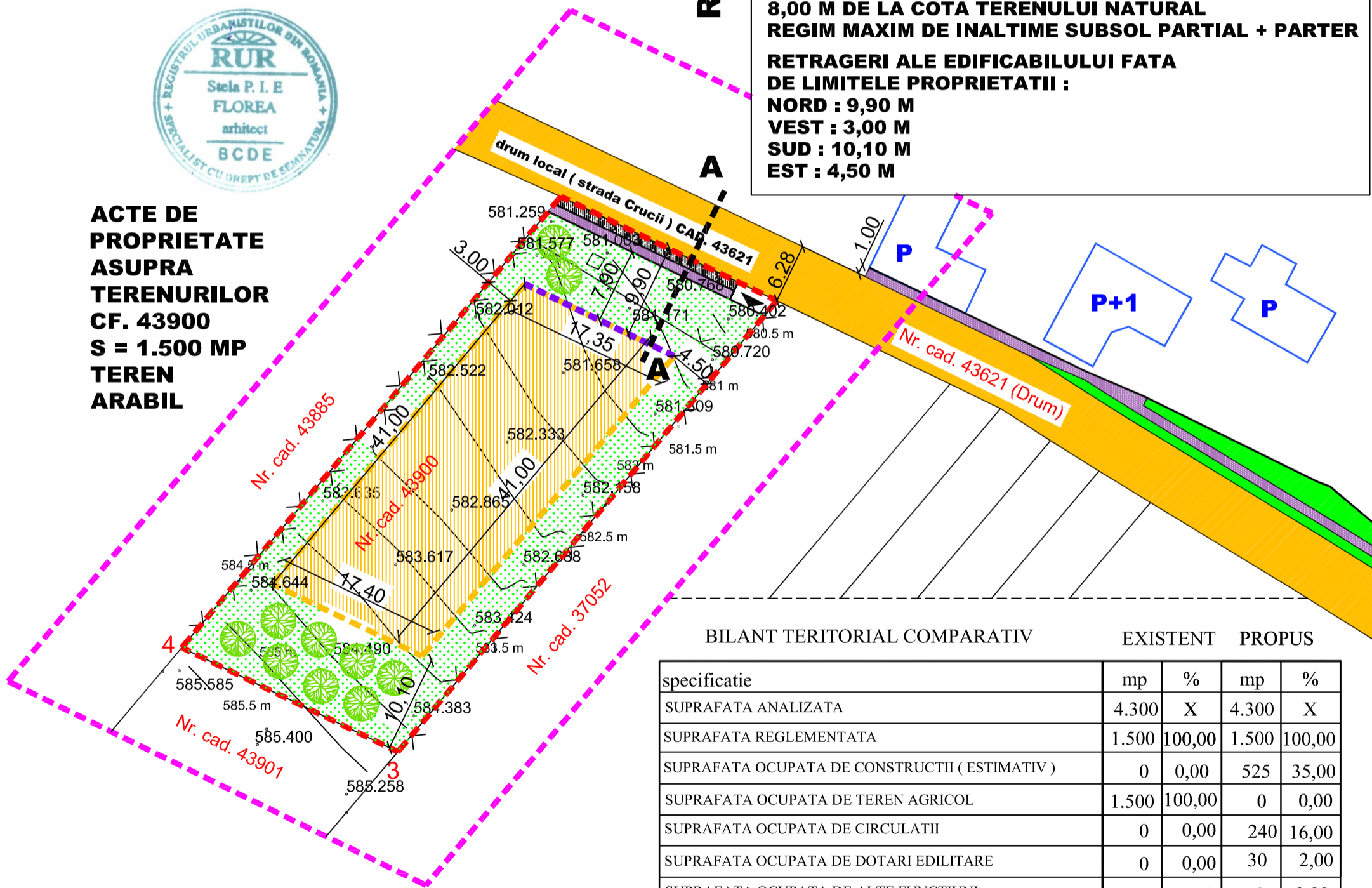


LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- DRUM EXISTENT, STRADA CRUCII
- TROTUAR PUBLIC PROPOS
- RIGOLA CAROSABILA
- CURTE SI GRADINA
- FRONT DE ACCES AUTO SI PIETONAL
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPOS
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA



ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CF. 43900 S = 1.500 MP TEREN ARABIL



REGLEMENTARI

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

SCARA 1 / 500

Suprafata reglementata = 1.500 mp

UNITATE FUNCTIONALA : ZONA DE LOCUINTE

SUBUNITATI FUNCTIONALE : L, Cr, SP, TE

FUNCTIONEA DOMINANTA : LOCUIRE

FUNCTIONI PERMISE FARA CONDITII :

ANEXE GOSPODARESTI

FUNCTIONI PERMISE CU CONDITII :-

FUNCTIONI INTERZISE :

ALTE FUNCTIONI DECAT CEA DOMINANTA, CELE PERMISE

P.O.T. MAXIM = 35,00 %

C.U.T. MAXIM = 0,40

H MAXIM LA CORNISA = 5,00 M DE LA COTA TERENULUI NATURAL

H MAXIM LA COAMA = 8,00 M DE LA COTA TERENULUI NATURAL

REGIM MAXIM DE INALTIME SUBSOL PARTIAL + PARTER

RETRAGERI ALE EDIFICABILULUI FATA DE LIMITELE PROPRIETATII :

NORD : 9,90 M

VEST : 3,00 M

SUD : 10,10 M

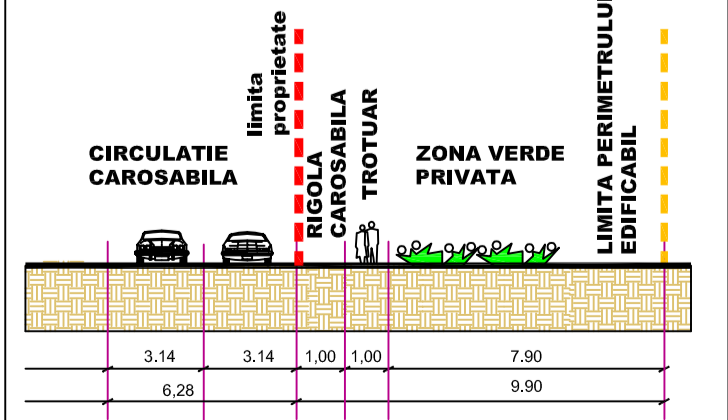
EST : 4,50 M

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

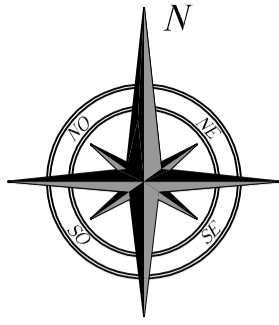
specificatie	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	4.300	X	4.300	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	1.500	100,00	1.500	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII (ESTIMATIV)	0	0,00	525	35,00
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN AGRICOL	1.500	100,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCULATII	0	0,00	240	16,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DOTARI EDILITARE	0	0,00	30	2,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIONI	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE SI GRADINA, SPATII VERZI	0	0,00	705	47,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	1.500	100,00	1.500	100,00
P.O.T. MAXIM				35 %
C.U.T. MAXIM				0,40

PROFIL DRUM DE ACCES

SECTIUNE A - A



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : ZONA DE LOCUINTE
PROIECTAT ARH. FLOREA STELA				PROIECT NR. 360 / 2026
REDACTAT ARH. FLOREA STELA				LOCALITATEA : COMUNA CERNAT
INITIATOR : JUGA ALPAR				FAZA P.U.Z.
TITLUL PLANSEI				MAI 2026
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE				SCARA 1 / 500
				A - 2



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE

COMUNA CERNAT

INITIATOR : JUGA ALPAR

P.U.Z.



REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
SCARA 1 / 500

LEGENDA

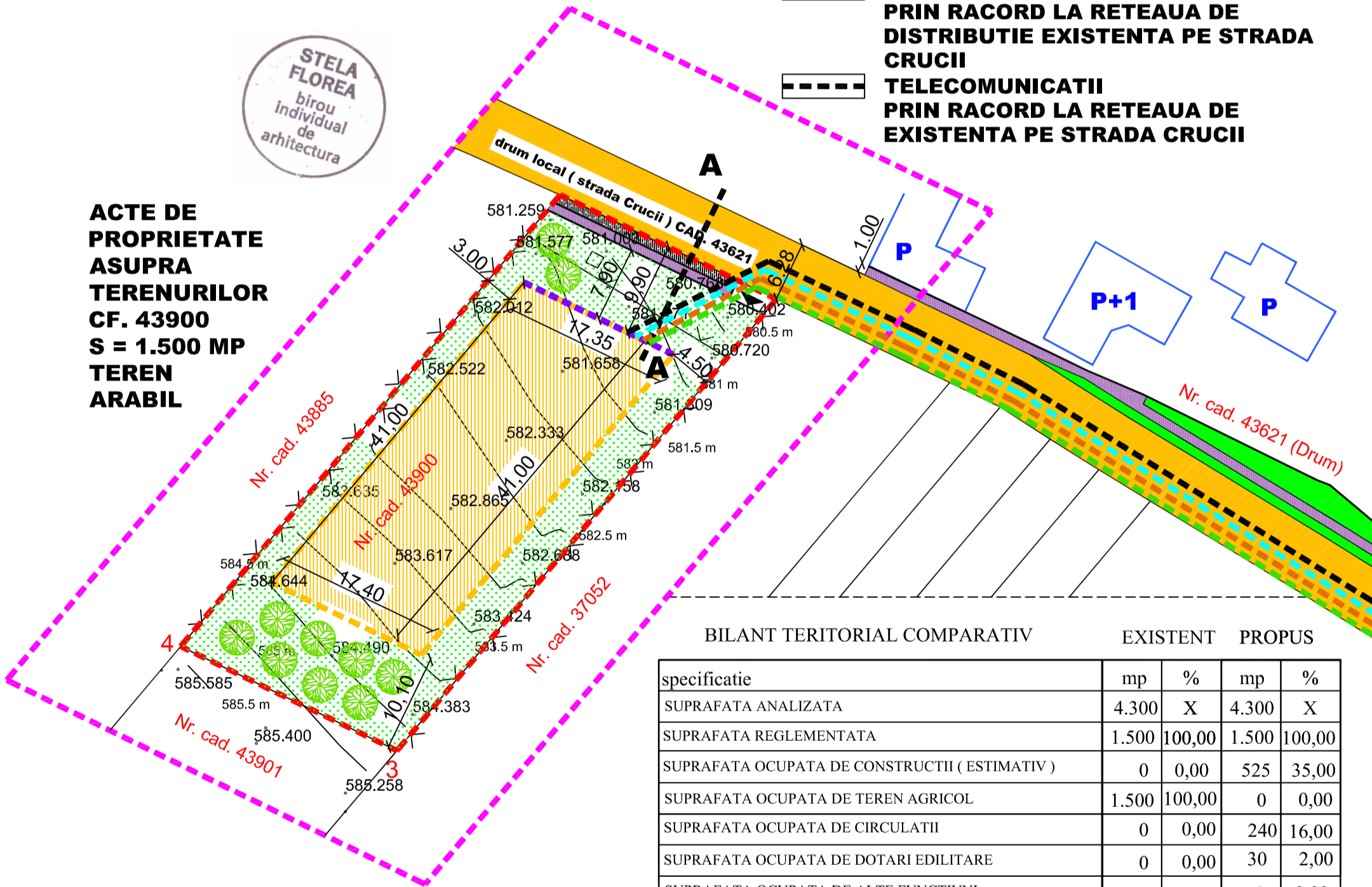
- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- DRUM EXISTENT, STRADA CRUCII
- TROTUAR PUBLIC PROPUIS
- RIGOLA CAROSABILA
- CURTE SI GRADINA
- FRONT DE ACCES AUTO SI PIETONAL
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUIS
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA

LEGENDA ECHIPARE EDILITARA

- ALIMENTARE CU APA PRIN RACORD LA RESEA CENTRALIZATA EXISTENTA LA LIMITA INTRAVILANULUI, PRIN EXTINDERE RESEI
- CANALIZARE MENAJERA PRIN RACORD LA RESEA CENTRALIZATA EXISTENTA LA LIMITA INTRAVILANULUI, PRIN EXTINDERE RESEI
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA PRIN RACORD LA RESEAU DE DISTRIBUTIE EXISTENTA PE STRADA CRUCII
- TELECOMUNICATII PRIN RACORD LA RESEAU DE EXISTENTA PE STRADA CRUCII

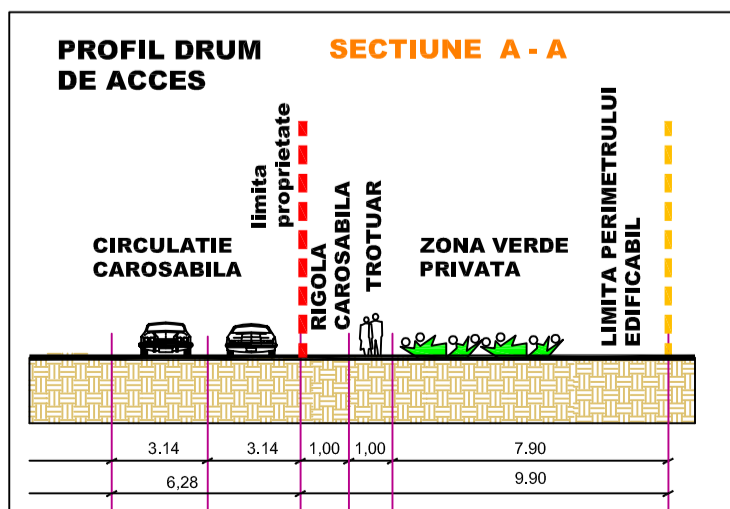


ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CF. 43900 S = 1.500 MP TEREN ARABIL



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	4.300	X	4.300	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	1.500	100,00	1.500	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII (ESTIMATIV)	0	0,00	525	35,00
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN AGRICOL	1.500	100,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCULATII	0	0,00	240	16,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DOTARI EDILITARE	0	0,00	30	2,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE SI GRADINA, SPATII VERZI	0	0,00	705	47,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	1.500	100,00	1.500	100,00
P.O.T. MAXIM			35 %	
C.U.T. MAXIM			0,40	



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : ZONA DE LOCUINTE
PROIECTAT ARH. FLOREA STELA				PROIECT NR. 360 / 2026
REDACTAT ARH. FLOREA STELA				LOCALITATEA : COMUNA CERNAT FAZA P.U.Z.
				INITIATOR : JUGA ALPAR MAI 2026
				TITLUL PLANSEI SCARA 1 / 500
				REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA A - 3

PLAN URBANISTIC ZONAL

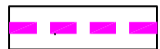




ZONA DE LOCUINTE

COMUNA CERNAT

INITIATOR : JUGA ALPAR

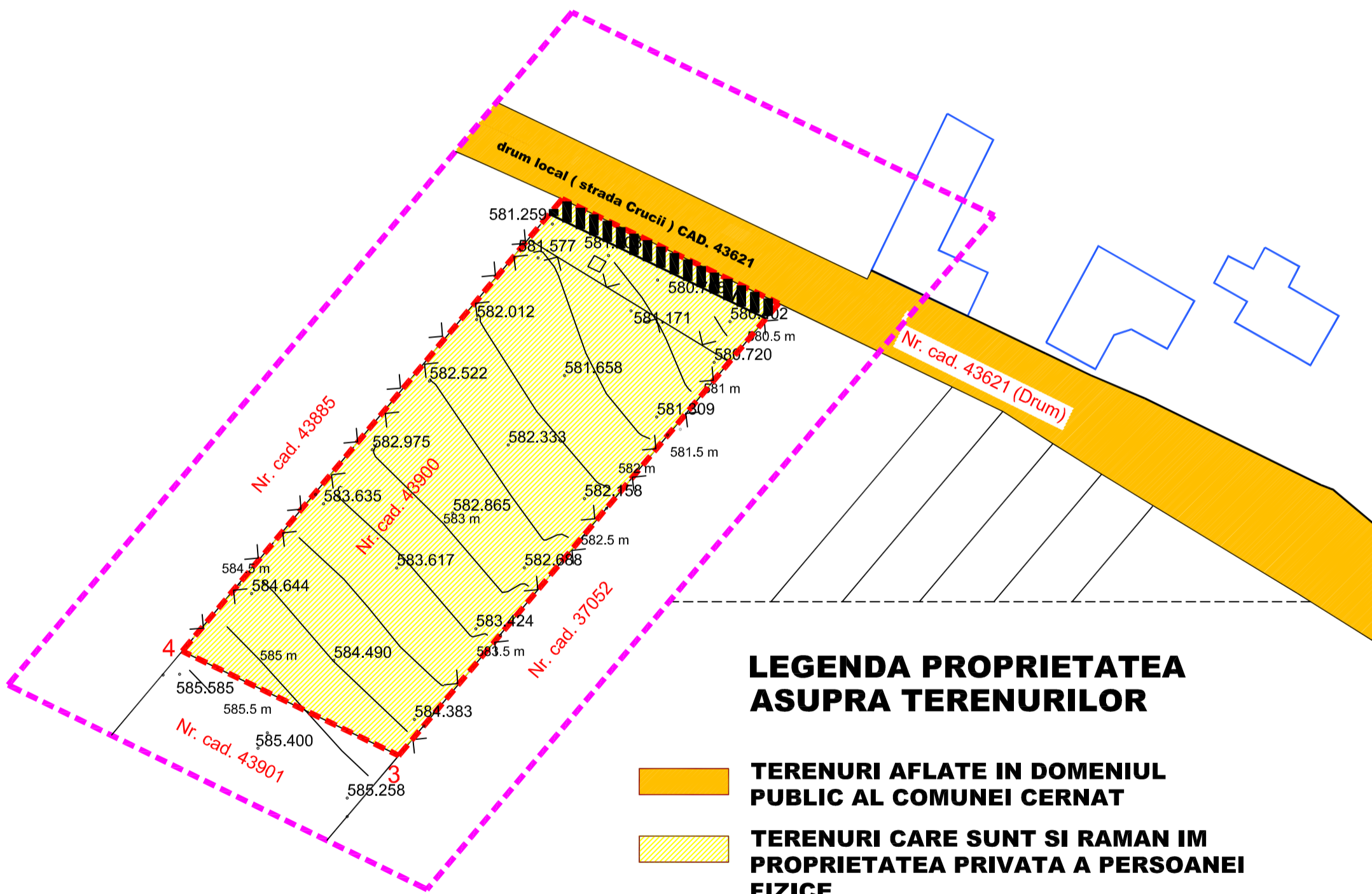
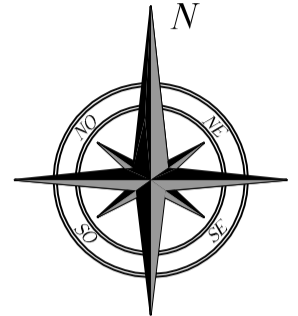
P.U.Z.

LEGENDA




-  PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
-  PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
-  DRUM EXISTENT - STRADA CRUCII
-  TEREN ARABIL
-  CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
SCARA 1 / 500

ACTE DE
PROPRIETATE
ASUPRA
TERENURILOR
CF. 43900
S = 1.500 MP
TEREN
ARABIL

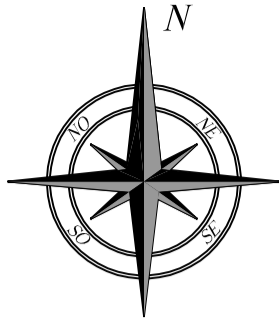


LEGENDA PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

-  TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI CERNAT
-  TERENURI CARE SUNT SI RAMAN IM PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANEI FIZICE
-  TERENURI CARE SUNT IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANEI FIZICE SI CARE TREC IN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI CERNAT



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF. GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : ZONA DE LOCUINTE
SEF PROIECT ARH. FLOREA STELA				PROIECT NR. 360 / 2026
PROIECTAT ARH. FLOREA STELA				LOCALITATEA : COMUNA CERNAT
REDACTAT ARH. FLOREA STELA				FAZA P.U.Z. MAI 2026
INITIATOR : JUGA ALPAR				SCARA 1 / 500
TITLUL PLANSEI PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR				A - 4



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE

COMUNA CERNAT

INITIATOR : JUGA ALPAR

P.U.Z.



LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- DRUM EXISTENT, STRADA CRUCII
- TROTUAR PUBLIC PROPU
- RIGOLA CAROSABILA
- CURTE SI GRADINA
- FRONT DE ACCES AUTO SI PIETONAL
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPU
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- CONSTRUCTII PROPUSE EXEMPLIFICATIV

ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA

SCARA 1 / 500

REGLEMENTARI

Suprafata reglementata = 1.500 mp

UNITATE FUNCTIONALA : ZONA DE LOCUINTE

SUBUNITATI FUNCTIONALE : L, Cr, SP, TE

FUNCTIONEA DOMINANTA : LOCUIRE

FUNCTIONI PERMISE FARA CONDITII :

ANEXE GOSPODARESTI

FUNCTIONI PERMISE CU CONDITII : -

FUNCTIONI INTERZISE :

ALTE FUNCTIONI DECAT CEA DOMINANTA, CELE PERMISE

P.O.T. MAXIM = 35,00 %

C.U.T. MAXIM = 0,40

H MAXIM LA CORNISA =

5,00 M DE LA COTA TERENULUI NATURAL

H MAXIM LA COAMA =

8,00 M DE LA COTA TERENULUI NATURAL

REGIM MAXIM DE INALTIME SUBSOL PARTIAL + PARTER

RETRAGERI ALE EDIFICABILULUI FATA

DE LIMITELE PROPRIETATII :

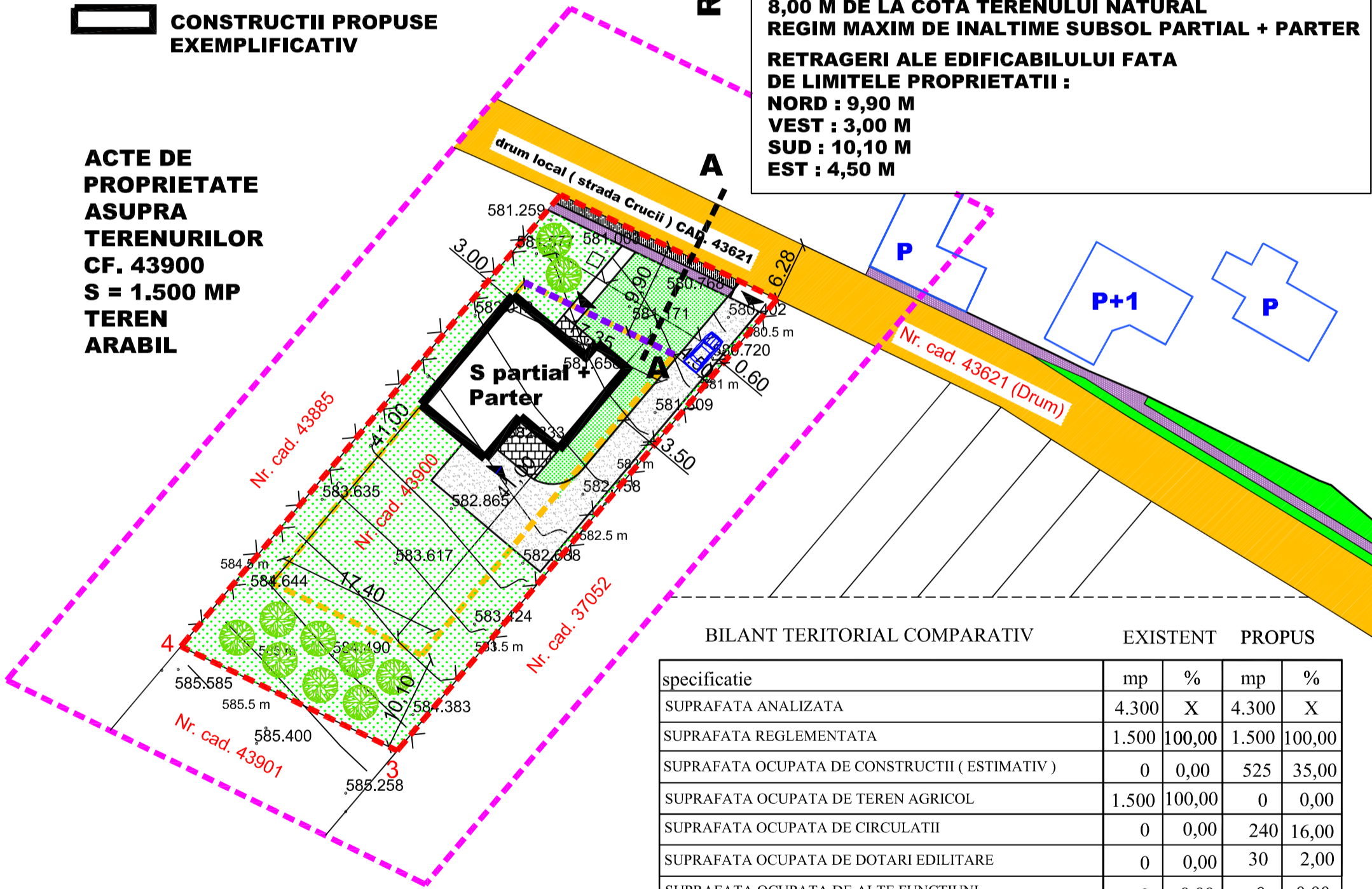
NORD : 9,90 M

VEST : 3,00 M

SUD : 10,10 M

EST : 4,50 M

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CF. 43900 S = 1.500 MP TEREN ARABIL



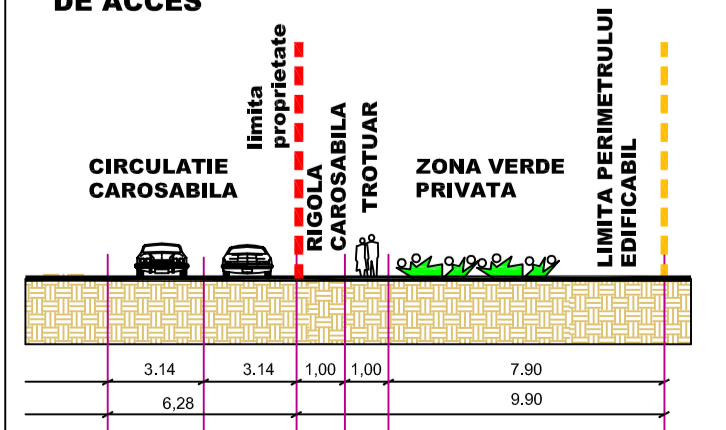
BILANT TERITORIAL COMPARATIV

EXISTENT PROPUS

specificatie	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	4.300	X	4.300	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	1.500	100,00	1.500	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII (ESTIMATIV)	0	0,00	525	35,00
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN AGRICOL	1.500	100,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCULATII	0	0,00	240	16,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DOTARI EDILITARE	0	0,00	30	2,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIONI	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE SI GRADINA, SPATII VERZI	0	0,00	705	47,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	1.500	100,00	1.500	100,00
P.O.T. MAXIM				35 %
C.U.T. MAXIM				0,40

PROFIL DRUM DE ACCES

SECTIUNE A - A



VERIFICATOR	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : ZONA DE LOCUINTE
				PROIECT NR. 360 / 2026
				LOCALITATEA : COMUNA CERNAT
				FAZA P.U.Z.
				INITIATOR : JUGA ALPAR
				MAI 2026
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			SCARA 1 / 500
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA
				A - 2.1