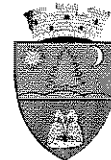




ROMANIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA



HOTĂRÂREA NR. 132/2017
cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru firma
S.C. Orkla Foods Romania S.A.

Consiliul local al Oraşului Covasna, întrunit în şedinţă **extraordinară** din data de **10 octombrie 2017**, şedinţă legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcţie (**16**),

Analizând:

- expunerea de motive a primarului,
- raportul compartimentului de specialitate,
- avizul comisiilor de specialitate şi avizul de legalitate dat de secretarul oraşului,

Având în vedere:

- Decizia etapei de încadrare nr. 29/05.05.2017 a Agenţiei pentru Protecţia Mediului Covasna;
- Referat geotehnic nr. 11/05.01.2017;
- Planul de încadrare în zonă nr. 641/20.01.2017 eliberat de O.C.P.I. Covasna şi ridicare topografică vizată de O.C.P.I. Covasna conform proces-verbal de recepţie nr. 718/07.07.2017.

În temeiul prevederilor:

- art. 32 alin. (5) lit. b) şi alin. (6), art. 38 alin. (1), art. 45 alin. (1) lit. c), art. 48 şi art. 56, Secţiunea 6 - Participarea publicului la activităţile de amenajare a teritoriului şi de urbanism - art. 57-61 din **Legea nr. 350/2001** pentru amenajarea teritoriului şi urbanism, cu modificările şi completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile:

- Hotărârii de Consiliu local Covasna nr. 24/2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planului de urbanism sau de amenajare a teritoriului;
- Hotărârilor de Consiliu local Covasna nr. 39/2011 şi nr. 3/2013 privind aprobarea prelungirii valabilităţii Planului Urbanistic General şi a Regulamentului Local de Urbanism;

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** – legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Cu votul „pentru” a **16** consilieri, „împotrivă” a - consilieri și „abțineri” a - consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

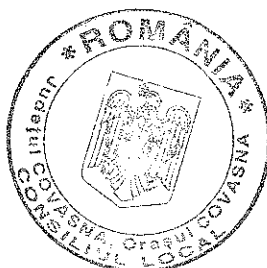
Art. 1 – Se aprobă **Planul Urbanistic de Detaliu** pentru firma S.C. Orkla Foods Romania S.A. privind “Reamenajarea spațiilor de producție cu destinație hală pate și conserve și extindere depozit”, proiect 325/2017, întocmit de către TC3 SRL, conform **anexei** la prezenta.

Art. 2 – PUD – ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 43.470 mp, suprafață înscrisă sub nr. top 2250/1/2/1, 2254/1/c/1/1 și 2254/1/c/1/2/1 – CF 26561 Covasna – pentru care se propune reamenajarea spațiilor de construcție cu destinație hală pate și conserve și extindere depozit la punctul de lucru din orașul Covasna, strada Târgului nr. 6, cu un POT maxim 60% și CUT maxim 0,70.

Art. 3 – Perioada de valabilitate a PUZ – ului și a regulamentului aferent este de 5 ani.

Art. 4 – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor PUD-ului și Regulamentului de urbanism se vor ocupa primarul orașului și beneficiarii.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SASU IZABELLA**



**Contrasemnează,
SECRETAR
VASILICA ENEA**



Plan Urbanistic de Detaliu

REAMENAJARE A SPATIIOR DE PRODUCTIE CU
DESTINATIE HALA PATE SI CONSERVE
SI EXTINDERE DEPOZIT

judetul Covasna, Covasna, str. Targului nr.6

Investitor: S.C. ORKLA FOODS ROMANIA S.A..

martie, 2017

Denumirea lucrarii	P. U. D. REAMENAJARE A SPATIIOR DE PRODUCTIE CU DESTINATIE HALA PATE SI CONSERVE SI EXTINDERE DEPOZIT
Amplasament	Jud. Covasna, Covasna, str, Targului nr.6
Initiator	S.C. ORKLA FOODS S.A..
Proiectant general proiect nr.	TC3 s.r.l. 325/2017
Faza volum data	PUD Piese scrise și desenate martie 2017

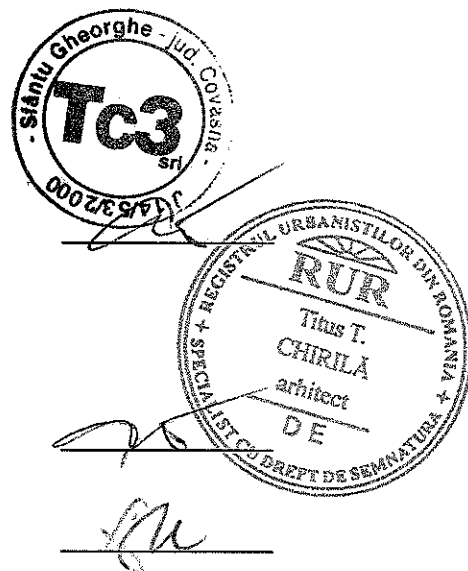
Proiectant general TC3 s.r.l.

Sef proiect arh. Titus Chirila

Proiectanti de specialitate

arhitectura TC3 s.r.l.
arh. Titus Chirila

BIA Monica Serban
arh. Monica Serban



Sfantu Gheorghe
martie 2017

Borderou

piese scrise

- fisa proiectului
- borderou piese scrise și desenate
- Memoriu general PUD
- studiu geotehnic
- ridicare topografica
- Certificat de urbanism
- aviz APM
- anunturi în ziar

piese desenate

- 1.1 Incadrarea in teritoriul localitatii
- 2.1 Situatia existenta si prioritati
- 3.1 Reglementari urbanistice
- 3.2 Situația juridica a terenurilor



MEMORIU GENERAL P.U.D.

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	P. U. D. REAMENAJARE A SPATIIOR DE PRODUCTIE CU DESTINATIE HALA PATE SI CONSERVE SI EXTINDERE DEPOZIT
Amplasament	Jud. Covasna, Covasna, str, Targului nr.6
Initiator	S.C. ORKLA FOODS S.A..
Proiectant general	TC3 s.r.l.
proiect nr.	325/2017
Faza	PUD
volum	Piese scrise și desenate
data	martie 2017

1.2.Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare in detaliu a unei zone apartinand in prezent intravilanului localitatii Covasna. Terenul este in proprietatea SC ORKLA FOODS ROMANIA S.A.

1.2.1.Solicitari ale temei-program

Planul Urbanistic de Detaliu se intocmeste în vederea reglementarii terenului aflat în proprietatea SC Orkla Foods Romania S.A.

Obiectivul principal urmarit a fost cel de a crea conditii pentru dezvoltarea fabricii existente, prin adaptarea PUG la situatia concreta din teren, atat din punct de vedere al tipurilor de activitate cat si a structurii proprietatilor.

Terenul este in intravilanul orasului Covasna

Confirm PUG aprobat acesta este într-o zona de industrie mica și servicii și dotari aferente acestora, cu restrictie temporara de construire pana la elaborarea unui plan urbanistic.

Terenul are o suprafata de 43 470 mp si este in proprietatea privata a beneficiarului.

Acesta este compus din 13 loturi. In prezent s-a demarat procedura de comasare a terenurilor.

La elaborarea lucrării s-au respectat Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări si completări la Legea 350/2001, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planul Urbanistic de Detaliu aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic de Detaliu devine odată cu aprobarea lui în Consiliul Local act de autoritate al administratiei publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism si autorizatii de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este în intravilan, pe teren functioneaza fabrica de conserve si pateuri.

Pentru Reamenajarea spatiilor de productie și extinderea depozitului s-a eliberat către de Consiliul Judetean Covasna Certificatul de Urbanism nr.116 din 24.03.2017

Extrasele CF și suprafata de teren mentionate în acesta se refera la terenul pe care sunt amplasate halele la care se intervine într-o prima faza.

Terenul este compus din 13 loturi pentru care s-a demarat procedura de comasare.

În certificatul de urbanism se impune realizarea unui PUD, acesta se realizeaza pe întreaga suprafata de teren.

- **REGIMUL JURIDIC:**

Terenul este în proprietatea SC ORKLA FOODS ROMANIA S.A.

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zonă de protecție monumente istorice și/sau ale naturii.

- **REGIMUL ECONOMIC:**

Terenul este în intravilan - UTR 6, cu destinația: zona industrie mica și servicii și dotari aferente acestora. Terenul este în interdicție temporara de pana la elaborarea unui plan urbanistic

- **REGIMUL TEHNIC:**

Conform PUG aprobat prelungit cu HCL nr. 106/2016 CUT max. 0.75

POT max și restul de reglementari se vor stabili prin PUD

1.3. Surse de documentare-baza topografica

În vederea elaborarii acestui PUD au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

- Planul Urbanistic General al localitatii.
- Baza topografica a lucrarii: ridicarea topografica pusa la dispozitie de catre beneficiar.

Lista studiilor intocmite:

-studiu geotehnic

-expertiza tehnica a cladirilor la care se intervine.

2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

2.1. Evolutia zonei

În incinta a functionat fabrica de conserve Ardealul. Constructiile au fost făcute începând din anii 1990. Ulterior fabrica a fost preluata de actualul beneficiar.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul este situat pe strada Targului la nr. 6. Amplasamentul este în zona nordica a orașului, la limita intravilanului aprobat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este situat în mijlocul unei zone agricole, respectiv terenuri arabile în extravilan

Terenul este relativ plan. Curtea este amenajata. Nu exista cursuri de apa în apropiere.

Vecinatati:

- sud-est str Targului
- nord-vest: limita intravilan aprobat
- est: terenuri în intravilan
- vest terenuri în intravilan

2.3.2. Condiții de climă

Covasna are un climat de depresiune intramontană, cu veri răcoroase și ierni reci. Temperatura medie anuală este de 7 grade celsius. Media lunii iulie este de cca. 17 de grade, iar cea a lunii ianuarie de aproximativ -5 grade. Precipitațiile medii anuale ating valoarea de 700 mm, cantitățile cele mai reduse înregistrându-se în luna februarie, iar cele mai abundente în lunile mai-iunie.

Stațiunea este protejată de curenții intensi și de vânturile puternice datorită culmilor împădurite din împrejurimi. Covasna, cu briza ei de munte, care provine din diferența de temperatură și de presiune atmosferică dintre munți și depresiuni, oferă posibilități ideale pentru calitatea vieții și pentru tratament.

2.3.3. Analiza geotehnică

Extras din studiul geotehnic realizat în 2017 de S.C. Geoda s.r.l. Sfântu Gheorghe.

- Date privind morfologia și topografia terenului

Sub aspect geomorfologic perimetrul studiat se încadrează în zona de ramă a Bazinului Tg. Secuiesc, ținut care reprezintă digitația Depresiunii Țării Bârsei. Terenul de fundare este alcătuit din depozite aluvionare holocen superioare. Altitudinile în perimetru se situează între 560,00– 565,00 m. Terenul în zona de construcție preconizat se prezintă cvaziorizontal.

- Stratigrafia perimetrului

Perimetrul Covasna, situat la rama Bazinului Târgu Secuiesc, este caracterizat prin prezența spre interiorul bazinului a depozitelor de umplură molasică de vârstă pliocen-pleistocenă, formate pe un fundament constituit din formațiuni cretacee și paleogene în facies de fliș

- Încadrarea prealabilă a lucrării (categorie geotehnică):

În urma analizei datelor geologice – tehnice preliminare s-a realizat încadrarea prealabilă a lucrării: categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus

- Clima, nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Caracterul intramontan al perimetrului contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală de 8°C; media temperaturilor lunii ianuarie de - 3,9°C; media temperaturilor lunii iulie de 17,8°C. În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariția medie anuală a probabilității gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar al gerurilor întârziate 20 aprilie. Precipitațiile atmosferice înregistrează medii anuale cuprinse între 600 – 700 mm. Hidrogeologic, perimetrul se caracterizează prin prezența a două unități acvifere, care se disting după modul de circulație a apei subterane și după complexul litologic în care se dezvoltă. – Acviferul de adâncime este situat în complexul cretacic-paleogen, circulația are loc în mediu fisural și are un caracter multistrat sub presiune, iar alimentarea are loc în zonele de aflorare prin infiltrarea precipitațiilor și prin rețeaua de fisuri și sistemele de fracturi existente; – Acviferul freatic, cantonat în cuaternar, cu o largă dezvoltare, alimentat din precipitații. Nivelul apei freactice nu a fost interceptat până la adâncimea investigată.

- Analiza și interpretarea datelor lucrărilor

Scopul studiului geotehnic a fost clarificarea condițiilor geotehnice și urmărirea antecedentelor amplasamentului, în vederea descrierii proprietăților esențiale ale terenului care vor fi utilizați în proiectarea și în execuția construcțiilor. Datorită caracteristicilor geotehnice terenul studiat prezintă condiții normale pentru fundarea directă a construcțiilor. Fundarea clădirii se poate realiza în orizontul necoeziv, sub 1,50 m.

- La proiectarea construcțiilor se vor lua în considerare și următoarele elemente:

Presiunea convențională : Pentru fundațiile pe terenul din orizontul necoeziv, sub 1,50 m, se va folosi P_{conv} de bază de 350 kPa.

Nivelul hidrostatic: Sub amplasamentul studiat, se află sub adâncimea investigată. În perioade cu multe precipitații nivelul apei freactice poate fi ușor mai ridicat.

Adâncimea de îngheț în zonă este la 1,00 -1,10 m (STAS 6054-85).

Din punct de vedere seismic perimetrul se încadrează în zona seismică de calcul „C”, și perioada de colț T_c (sec) = 1,0. Hazardul seismic pentru proiectare descris de valoarea de vârf a accelerației

orizontale a terenului (a_g), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani corespunzător stării limita ultime, valoarea accelerației terenului pentru proiectare este de $a_g = 0,25g$.

Încadrarea terenului după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat se face conform normativelor Ts – 81.

- RECOMANDĂRI

În perioada de execuție a construcțiilor se vor lua măsuri pentru colectarea și dirijarea apelor meteorice din zona de construcție. Definitivarea săpăturilor pentru fundații se va realiza pe măsura asigurării condițiilor de turnare a betonului. Înainte de turnarea betonului culcușul să fie curățat și compactat.

2.3.4. Analiza fondului construit existent

În incinta fabricii exista

- hale de producție P pe structura metalică cu inchideri din tabla
- o clădire administrativă P+1 realizată pe o structura din cadre de b.a. și inchideri din zidarie
- clădiri anexa P.
- construcții edilitare

Toate cladirile sunt în stare buna și vor fi mentinute

2.5. Circulatii

Terenul este accesibil de pe str. Targului. Strada nu este modernizata.

Exista accese auto și pietonale supravegheate.

În incinta sunt amenajate circulații auto, platforme betonate, spatii de parcare autorurisme.

Acestea sunt dimensionate corespunzător funcțiunii existente.

2.6. Ocuparea terenurilor

Zona reglementata prin PUZ are o suprafata de 43 470 mp avand urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial

	mp	%
Curte fabrica	41 530	95.53
Teren aferent strada	1 940	4.47
TOTAL	43 470	100,00

Bilant teritorial curte fabrica

	mp	%
constructii	14 810	35.66
Circulatii, parccari, platforme	10 345	24.91
Spatii verzi	16 375	39.43
TOTAL	41 530	100,00

POT existent: 35.66%

CUT existent:0.36

2.7. Echiparea edilitara

- Alimentarea cu energie electrică

Construcțiile sunt racordate la rețeaua de distribuție existentă pe str. Targului

- Alimetarea cu apa

Construcțiile sunt racordate la rețeaua de distribuție existentă pe str. Targului

- Canalizarea menajera

Construcțiile sunt racordate la rețeaua de distribuție existentă pe str. Targului

- Gaz

Construcțiile sunt racordate la rețeaua de distribuție existentă pe str. Targului

2.8. Probleme de mediu

În urma analizării situației existente a rezultat că nu există probleme de mediu.

2.9. Opțiuni ale populației

În urma discuțiilor avute cu proprietarul terenului și cu reprezentanții administrației publice locale s-a stabilit că amplasamentul este adecvat funcțiunii, dezvoltarea incintei este binevenită.

SITUATIA PROPUSA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Având în vedere simplitatea funcțiilor și importanța locală a zonei, nu sunt necesare studii de fundamentare a soluțiilor sau a temei. Comanda elaborată de beneficiar se încadrează în specificul zonei, în elaborarea acestui plan urbanistic de datăliu se vor respecta normativele în vigoare

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al localității terenul este în intravilan în UTR 6, cu destinația: zona industrie mică și servicii și dotări aferente acestora. Terenul este în interdicție temporară de până la elaborarea unui plan urbanistic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Acesta va fi pus în valoare prin sistematizare, plantări decorative și de aliniament.

Un rol important în zona îl are sistematizarea circulației din incintă și amenajarea cu îmbracaminti definitive a carosabilelor, protejând astfel prin delimitări clare mediul natural existent. Construcțiile propuse nu vor produce o intervenție brută în peisaj. Acestea sunt și vor fi realizate din materiale durabile. Aspectul construcțiilor va reflecta funcțiunea.

3.3.1 Spații verzi

Nu sunt prevăzute spații verzi în domeniul public.

Spațiile verzi sunt realizate în incintă, ele vor reprezenta min. 20% din totalul curții.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune modernizarea străzii Targului în conformitate cu profilul strădal prevăzut pe planșa

3.1 reglementări urbanistice.

3.4.1. Profile transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru artere de circulație

- Strada va fi cu două benzi de circulație cu o zonă carosabilă de 7m, rigole pentru ape meteorice și trotuare pe ambele părți, cu un prospect total de 10m.

3.4.2. Parcaje

Curtea este amenajată, în zona clădirii administrative există spații de parcare pentru autoturisme.

În zona halelor există spații de parcare pentru mașinile de transport marfă. Nu este necesară suplimentarea acestora în această fază.

Nu se admite staționarea vehiculelor în spațiul public.

3.4.3. Sistemizarea verticală

Terenul este plan. Curtea este amenajată. Nu sunt probleme de sistemizare verticală.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona reglementata prin PUZ are o suprafata de 43 470 mp avand urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Curte fabrica	41 530	95.53	41 530	95.53
Teren aferent accese	1 940	4.47	1 940	4.47
TOTAL	43 470	100,00	43 470	100,00

Bilant teritorial curte fabrica

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
constructii	14 810	35.66	15 055	36.25
Circulatii, parcar, platforme	10 345	24.91	10 100	24.32
Spatii verzi	16 375	39.43	16 375	39.43
TOTAL	41 530	100,00	41 530	100,00

POT existent: 35.66%

CUT existent: 0.36

POT prop.: max 60%

CUT prop.: max: 0.70

Suprafata construita maxima admisa: 24 918mp
suprafata zone verzi: min. 20%

Constructii propuse

Se mentin constructiile existente

in prima etapa

- se reamenajeaza doua dintre halele de productie
- se extinde depozitul de ambalaje cu o constructie metalica lipita de hala existenta

in perspectiva este permisa realizarea de noi constructii, respectiv hale de productie si depozitare, spatii administrative si cladiri anexa

3.6. Regimul de inaltime

Regim de inaltime:

P inalt pentru hale

P pentru anexe

P+2 pentru cladiri administrative

3.6.1 Regimul de aliniere al constructiilor

Aliniamentul (delimitarea dintre spatiul public si cel privat) se stabileste la limita gardului existent. Zona este construita, constructiile noi se vor alinia la constructiile existente.

La amplasarea noilor constructii se vor respecta prevederile codului civil si distantele de siguranta conform normelor PSI.

3.7. Modul de utilizare al terenului

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zona studiată și care sunt indicate în fișa de reglementări existente.

Indicii urbanistici stabiliți pentru curtea fabricii

P.O.T. max 60%

C.U.T. max 0.7

3.8. Echiparea edilitara

Clădirile existente sunt racordate la rețele publice (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaz)

Se mențin racordurile existente, nu sunt necesare alte bransamente.

Depozitul propus în prima fază este prevăzut doar cu curent electric pentru iluminat. Acesta se va rezolva prin extinderea instalației existente în hala de care este lipită. În cazul construirii de alte construcții se vor extinde rețelele existente în incintă

3.6.3. Gospodăria comunala

Este rezolvată în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea sunt colectate containerizat și sunt direcționate în depozite agrementate din zonă. Materialele reutilizabile se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare.

3.7. Protecția mediului

Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale al căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

3.8. Obiective de utilitate publică**3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică**

– str. Targului și rețele edilitare existente

3.8. 2. Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta este în proprietate privată.

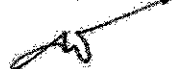
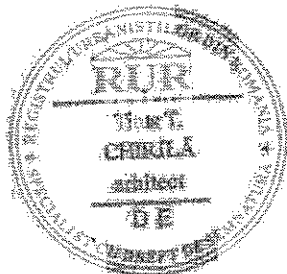
3.9.3. Circulația terenurilor

Nu se propun modificări de tipuri de proprietate.

4. Concluzie

După aprobarea în Consiliul Local Covasna prevederile din acest Plan Urbanistic de Detaliu vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al orașului Covasna și vor deveni odată cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administrația locală.

șef proiect,
arh. Titus Chirila

întocmit,
arh. Monica Serban

