

Plan Urbanistic Zonal

ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

str. Targului nr.6, Covasna, judetul Covasna,

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

iunie, 2022

Denumirea lucrarii P. U. Z. ZONA DE PRODUCTIE SI DWEPOZITARE
Amplasament Jud. Covasna, Covasna, str. Targului nr.6

Initiator S.C. ORKLA FOODS S.A.

Beneficiar Orasul Covasna

Proiectant general TC3 s.r.l.
proiect nr. 2210/2022

Faza PUZ

volum Documentatie obtinere avize

data Iunie 2022

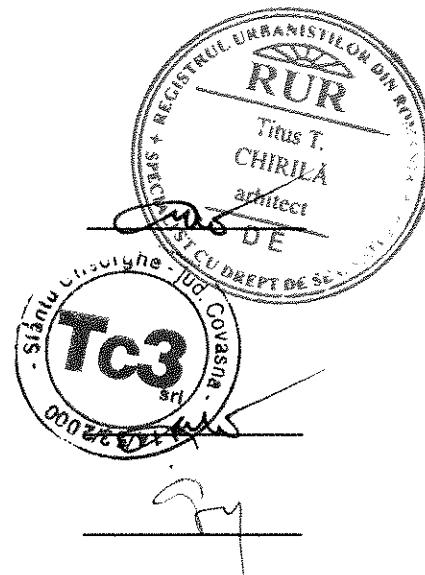
Proiectant general TC3 s.r.l.

Sef proiect arh. Titus Chirila

Proiectanti de specialitate

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

BIA Monica Serban
arh. Monica Serban



Sfantu Gheorghe
iunie, 2022

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 în teritoriul localității |
| 2.1 | Situatia existenta si prioritati |
| 3.1 | Reglementari urbanistice |
| 3.2 | Situată juridica a terenurilor |

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	P. U. Z. ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
Amplasament	Jud. Covasna, Covasna, str, Targului nr.6
Initiator	S.C. ORKLA FOODS S.A..
Beneficiar	Orașul Covasna
Proiectant general	TC3 s.r.l.
proiect nr.	2210/2022
Faza	PUZ
data	iunie, 2022

1.2.Obiectul lucrarii

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

1.2.1.Solicitari ale temei-program

Prin tema de proiectare proprietarul solicita reglementarea incintei în vederea dezvoltarii fabricii existente.

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.

Confrm PUG aprobat acesta este într-o zona de industrie mica, servicii și dotari aferente acestora. Terenul are o suprafata de 43469 mp și este în proprietatea privata a beneficiarului.

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

Planul Urbanistic Zonal devine odată cu aprobarea lui în Consiliul Local act de autoritate al administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și 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 in intravilan, pe teren functioneaza fabrica de conserve si pateuri.

Pentru realizarea PUZ a fost eliberat de catre Primaria Orasului Covasna Certificatul de urbanism nr.36/ 25.05.2022, care are urmatoarele prevederi:

- REGIMUL JURIDIC:**

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

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie monumente istorice si/sau ale naturii.

- REGIMUL ECONOMIC:**

Terenul este in intravilan - UTR 6, cu destinația: zona industrie mica și servicii și dotari aferente acestora.

- REGIMUL TEHNIC:**

Se solicita elaborare PUZ

Terenul este reglementat prin PUD aprobat prin HCL Covasna 132/2017 modificat prin HCL 28/2018, valabil pana in 10.10.2022. documentatia prevede POTmax. 60% si CUTmax.0.7, indici care nu pot fi modificati.

1.3. Surse de documentare-baza topografica

In vederea elaborarii acestui PUZ au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

- Planul Urbanistic General al localitatii.
- PUD aprobat
- Baza topografica a lucrarii a fost elaborata de SC Dalpi srl in anul 2022.

2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

2.1. Evolutia zonei

In incinta a functionat fabrica de conserve Ardealul. Constructiile au fost facute incepand din anii 1990. Ulterior fabrica a fost preluata de actualul beneficiar. In prezent in incinta functioneaza fabrica Orkla Foods Romania S.A.

2.2. Incadrarea in localitate

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

Vecinatati:

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

2.3.2. Conditionii de clima

Covasna are un climat de depresiune intramontana, cu veri racoroase si ierni reci. Temperatura medie anuala este de 7 grade celsius. Media lunii iulie este de cca. 17 de grade, iar cea a lunii ianuarie de aproximativ -5 grade. Precipitatiile medii anuale ating valoarea de 700 mm, cantitatatile cele mai reduse inregistrandu-se in luna februarie, iar cele mai abundente in lunile mai-iunie.

Stațiunea este protejată de curenții intenși 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 perimetru studiat se încadrează în zona de ramă a Bazinului Tg. Secuiesc, fiind care reprezintă digitala Depresiunii Tării 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 cvasiorizontal.

- Stratigrafia perimetrelui

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

- Încadrarea prealabilă a lucrării (categorie geotehnică):

În urma analizei datelor geologo – 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 perimetrelui contribuie la conturarea unor particuralități 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, perimetru 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 freatici 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 utilizati 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 Pconv de bază de 350 kPa.

Nivelul hidrostatic: Sub amplasamentul studiat, se află sub adâncimea investigată. În perioade cu multe precipitații nivelul apei freatici 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 perimetru 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 accelerării orizontale a terenului (a_g), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani corespunzător stării limite ultime, valoarea accelerării terenului pentru proiectare este de $a_g = 0,25g$.

Încadrarea terenului după natura lor, după proprietățile lor coeziive și modul de comportare la săpat se face conform normativelor $T_s = 81$.

- 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 există

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

Toate cladirile sunt în stare buna și vor fi menținute

2.5. Circulații

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

Există accese auto și pietonale supravegheate.

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

ACESTELE sunt dimensionate corespunzător funcțiunii existente.

2.6. Ocuparea terenurilor

Zona reglementată prin PUZ are o suprafață de 43 469 mp având urmatorul bilanț teritorial:

Bilanț teritorial CF 32704

	mp	%
Curte fabrica	41 530	95.53
Teren aferent strada	1 939	4.47
TOTAL	43 469	100,00

Bilanț teritorial curte fabrica

	mp	%
construcții	14 888	35.85
Circulații, parcări, platforme	10 345	24.72
Spatii verzi	16 375	39.43
TOTAL	41 530	100,00

POT existent: 35.85%

CUT existent: 0.37

2.7. Echiparea edilitară

- Alimentarea cu energie electrică

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

- Alimentarea cu apă

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 analizarii situației existente a rezultat ca 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 PROPUZA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Având în vedere simplitatea funcțiunilor 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 zonal 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.

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 îmbrăcăminte definitive a carosabilelor, protejând astfel prin delimitări clare mediul natural existent. Construcțiile propuse nu vor produce o intervenție brutală în peisaj. Acestea sunt și vor fi realizate din materiale durabile. Aspectul construcțiilor va reflecta funcțiunea.

3.3.1 Spatii 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 Târgului în conformitate cu profilul stradal prevăzut pe planșa 3.1 reglementari urbanistice.

Se menține accesul de pe latura estică. Se propune un nou acces din zona sudică, de pe strada aflată în domeniul public.

3.4.1. Profiluri 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 metorice și trotuar pe ambele parti, 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.

Pe măsură realizării de noi construcții se vor prevedea spațiile de parcare necesare.

Nu se admite stationarea vehiculelor în spațiul public.

3.4.3. Sistematizarea verticală

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

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

În cadrul teritoriului reglementat s-a delimitat o singura zona funcțională: zona industrială

Zona reglementată prin PUZ are o suprafață de 43 469 mp având urmatorul bilanț teritorial:

Bilanț teritorial CF 32704 Covasna

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Curte fabrica	41 530	95.53	41 530	95.53
Teren aferent accese	1 939	4.47	1 939	4.47
TOTAL	43 469	100,00	43 469	100,00

Bilanț teritorial curte fabrica

	existent		propus		
	mp	%	mp	%	
constructii	14 888	35.66	max	24 918	60.00
Circulatii, parcuri, platforme	10 345	24.91	estimat	8 306	20.00
Spatii verzi	16 375	39.43	min	8 306	20.00
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

3.5.1. Functiuni propuse

Construcțiile existente se mențin

Constructii propuse

Utilizari admise

- funcțiune dominantă: hale de producție și depozitare
- funcțiuni complementare: spații administrative
- funcțiuni admise cu condiții: clădiri anexe cu condiția ca ele să deservească activitatea fabricii

Utilizari interzise:

- funcțiuni poluanțe
- construcții provizorii cu excepția celor necesare organizării de sănieri

3.5.2. Regimul de înălțime

Regim de înălțime:

P înalt pentru hale

P pentru anexe

P+2 pentru clădiri administrative

3.5.3. Aliniamentul

Aliniamentul (delimitarea dintre spațiu public și cel privat) se menține la limita parcelei.

3.5.4 Regimul de aliniere al construcțiilor

Zona este construită, construcțiile noi se vor alinia la construcțiile existente.

3.5.5. Zona edificabila

Zona edificabila este ilustrata pe planşa de reglementari
Aceasta este stabilită la 3m fata de gard.

3.5.6. Amplasament in cadrul parcelei

La amplasarea noilor constructii se vor respecta distantele de siguranta conform normelor PSI.

3.5.7. Modul de utilizare ai 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 fisa de reglementari existente.

Indicii urbanistici stabiliți pentru curtea fabricii

P.O.T. :max 60%

C.U.T. max 0.7

3.6. Echiparea edilitara

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

Se mențin racordurile existente, nu sunt necesare alte bransamente.

Pentru noile construcții se vor extinde retelele existente în incinta

3.6.1. Gospodaria comunala

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

3.7. Protectia 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 asezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică

– str. Targului și retelele edilitare existente

3.8. 2. Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta este în proprietate privată.

Strada Targului este în domeniul public.

3.8.3. Circulatia terenurilor

Nu se propun modificări de tipuri de proprietate.

4. Concluzie

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

Costurile necesare impletirii proiectului

Toate costurile vor fi suportate de către investitor.

șef proiect,
arh. Titus Chirila



intocmit,
arh. Monica Serban