

**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 lucrării: **P. U. Z. ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE**  
Amplasament: **Jud. Covasna, Covasna, str, Targului nr.6**

Initiator: **S.C. ORKLA FOODS ROMANIA S.A.**  
Beneficiar: **Oraşul Covasna**

proiectant general: **Tc3 s.r.l.**  
proiect nr.: 2210/2022  
faza: PUZ + RLU  
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

## **MEMORIU GENERAL**

### **P. U. Z. ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE**

#### **Cuprins:**

1. Introducere.....	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei.....	5
1.2. Obiectul lucrarii.....	5
2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice.....	6
2.1. Evolutia zonei.....	6
2.2. Incadrarea in localitate.....	6
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	6
2.3.2. Condiții de clima.....	6
2.3.3. Analiza geotehnica.....	7
2.3.4. Analiza fondului construit existent.....	8
2.5. Circulatii.....	8
2.6. Ocuparea terenurilor.....	8
2.7. Echiparea edilitara.....	8
2.8. Probleme de mediu.....	8
2.9. Optiuni ale populatiei.....	8
SITUATIA PROPUASA.....	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	9
3.2. Prevederi ale PUG.....	9
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	9
3.4. Modernizarea circulatiei.....	9
3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie.....	9
3.4.2. Parcaje.....	9
3.4.3. Sistemizarea verticala.....	9
3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.....	9
3.5.2. Regimul de înaltime.....	10
3.5.3. Aliniamentul.....	10
3.5.4. Regimul de aliniere al constructiilor.....	10
3.5.7. Modul de utilizare al terenului.....	10
3.6. Echiparea edilitara.....	11
3.7. Protectia mediului.....	11
3.8. Obiective de utilitate publica.....	11
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica.....	11
– str. Targului si retele edilitare existente.....	11
3.8. 2. Tipul de proprietate a terenurilor.....	11
Incinta este in proprietate privata.....	11
3.8.3. Circulatia terenurilor.....	11
4. Concluzie.....	11

## **Borderou**

### piese scrise

- fisa proiectului
- borderou piese scrise și desenate
- memoriu general P.U.Ț.
- regulament local de urbanism
- studiu geotehnic
- ridicare topografica
- certificat de urbanism
- inregistrare R.U.R.
- raportul consultarii populatiei
- avize
- anunturi în ziar

### piese desenate

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

## 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 ROMANIA S.A.  
beneficiar: Oraşul Covasna  
Proiectant general: Tc3 s.r.l.  
proiect nr.: 2210/2022  
Faza: PUZ + RLU  
data: iunie 2022

#### **1.2.Obiectul lucrarii**

Planul Urbanistic Zonal se întocmeste în vederea reglementării 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 dezvoltării fabricii existente.

Obiectivul principal urmărit a fost cel de a crea condiții pentru dezvoltarea fabricii existente, prin adaptarea PUG la situația concretă din teren, atât din punct de vedere al tipurilor de activitate cât și a structurii proprietăților.

Terenul este în intravilanul orașului Covasna.

Conform PUG aprobat acesta este într-o zonă de industrie mică, servicii și dotări aferente acestora. Terenul are o suprafață de 43469 mp și este în proprietatea privată 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 conținutul cadru al Planului 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 autorizații 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 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 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.

- **REGIMUL TEHNIC:**

Se solicita elaborare PUZ

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

### 1.3. Surse de documentare-baza topografica

În 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

În incinta a funcționat fabrica de conserve Ardealul. Constructiile au fost făcute începând din anii 1990. Ulterior fabrica a fost preluata de actualul beneficiar. În prezent în incinta funcționează fabrica Orkla Foods Romania S.A.

### 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 clima

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 cretacice 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 freatice 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 freatice 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 și depozitare P pe structura metalica cu inchideri din tabla
- o clădire administrativa P+1 realizata 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 circulatii auto, platforme betonate, spatii de parcare autorurisme.

Acestea sunt dimensionate corespunzător functiunii existente.

#### 2.6. Ocuparea terenurilor

Zona reglementata prin PUZ are o suprafata de 43 469 mp avand urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial CF 32704

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

Bilant teritorial curte fabrica

	mp	%
constructii	14 888	35.85
Circulatii, parcare, 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 edilitara

- Alimentarea cu energie electrică

Constructiile sunt racordate la reseaua de distributie existenta pe str. Targului

- Alimetarea cu apa

Constructiile sunt racordate la reseaua de distributie existenta pe str. Targului

- Canalizarea menajera

Constructiile sunt racordate la reseaua de distributie existenta pe str. Targului

- Gaz

Constructiile sunt racordate la reseaua de distributie existenta pe str. Targului

#### 2.8. Probleme de mediu

În urma analizarii situatiei existente a rezultat ca nu exista probleme de mediu.

#### 2.9. Optiuni ale populatiei

În urma discutiilor avute cu proprietarul terenului si cu reprezentantii administratiei publice locale s-a stabilit ca amplasamentul este adecvat functiunii, dezvoltarea incintei este binevenita.



## SITUATIA PROPUSA

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Avand in vedere simplitatea functiunilor si importanta locala a zonei, nu sunt necesare studii de fundamentare a solutiilor sau a temei. Comanda elaborata de beneficiar se incadreaza in specificul zonei, in elaborarea acestui plan urbanistic zonal se vor respecta normativele in vigoare

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform Planului Urbanistic General al localitatii terenul este în intravilan în UTR 6, cu destinația: zona industrie mica și servicii și dotari aferente acestora.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Acesta va pus in valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament.

Un rol important in zona il are sistematizarea circulatiei din incinta si amenajarea cu imbracaminti definitive a carosabilelor, protejand astfel prin delimitari clare mediul natural existent. Constructiile propuse nu vor produce o interventie brutala in peisaj. Acestea sunt și vor fi realizate din materiale durabile. Aspectul constructiilor va reflecta functiunea.

#### **3.3.1 Spatii verzi**

Nu sunt prevazute spatii verzi in domeniul public.

Spatiile verzi sunt realizate in incinta, ele vor reprezenta min. 20% din totalul curții..

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Se propune modernizarea strazii Targului in conformitate cu profilul stradal prevazut pe plansa 3.1 reglementari urbanistice.

Se mentine accesul de pe latura estica. Se propune un nou acces din zona sudica, de pe strada aflata in domeniul public.

#### **3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie**

- .Strada va fi cu doua benzi de circulatie cu o zona carosabila de 7m, rigole pentru ape metorice si trotuare pe ambele parti, cu un prospect total de 10m.

#### **3.4.2. Parcaje**

Curtea este amenajata, în zona clădirii administrative exista spatii de parcare pentru autoturisme.

În zona halelor exista spatii de parcare pentru mașinile de transport marfa.

Pe măsura realizarii de noi construcții se vor prevedea spatiile de parcare necesare.

Nu se admite stationarea vehiculelor în spațiul public.

#### **3.4.3. Sistematizarea verticala**

Terenul este plan. Curtea este amenajata. Nu sunt probleme de sistematizare verticala.

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

În cadrul teritoriului reglementat s-a delimitat o singura zona functionala: zona industriala

Zona reglementata prin PUZ are o suprafata de 43 469 mp avand urmatorul bilant teritorial:

Bilant 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
<b>TOTAL</b>	<b>43 469</b>	<b>100,00</b>	<b>43 469</b>	<b>100,00</b>

## Bilant teritorial curte fabrica

	existent			propus	
	mp	%		mp	%
constructii	14 888	35.66	max	24 918	60.00
Circulatii, parcar, platforme	10 345	24.91	estimat	8 306	20.00
Spatii verzi	16 375	39.43	min	8 306	20.00
<b>TOTAL</b>	<b>41 530</b>	<b>100,00</b>		<b>41 530</b>	<b>100,00</b>

POT existent: 35.66%

CUT existent:0.36

POT prop.: max 60%

CUT prop.: max:0.70

**3.5.1. Functiuni propuse**

Constructiile existente se mentin

**Constructii propuse**Utilizari admise

- functiune dominanta: hale de productie si depozitare
- functiuni complementare: spatii administrative
- functiuni admise cu conditii: cladiri anexa cu conditia ca ele se deserveasca activitatea fabricii

Utilizari interzise:

- functiuni poluante
- constructii provizorii cu exceptia celor necesare organizarii de santier

**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 spatiul public si cel privat) se mentine la limita parcelei.

**3.5.4 Regimul de aliniere al constructiilor**

Zona este construita, constructiile noi se vor alinia la constructiile existente.

**3.5.5. Zona edificabila**

Zona edificabila este ilustrata pe plansa de reglementari

Aceasta este stabilita 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 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 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 apa, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaz)

Se mențin racordurile existente, nu sunt necesare alte bransamente.

Pentru noile constructii se vor extinde retelele existente în incinta

#### **3.6.1. Gospodaria comunală**

Este rezolvata in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere.

Acestea sunt colectate containerizat si sunt directionate in depozite agrementate din zona.

Materialele re folosibile se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare.

### **3.7. Protectia mediului**

Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

#### **3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica**

– str. Targului si retele edilitare existente

#### **3.8. 2. Tipul de proprietate a terenurilor**

Incinta este in proprietate privata.

Strada Targului este in domeniul public.

#### **3.8.3. Circulatia terenurilor**

Nu se propun modificari de tipuri de proprietate.

### **4. Concluzie**

După aprobarea in Consiliul Local Covasna prevederile din acest Plan Urbanistic de Zonal vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al orasului Covasna și vor deveni odata cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administratia locala.

#### **Costurile necesare implementarii proiectului**

Toate costurile vor fi suportate de către investitor.

șef proiect,  
arh. Titus Chirila

intocmit,  
arh. Monica Serban