



**JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA**

RO-525200 Covasna, str.Piiliske nr.1 Tel.:+40-267-340001, fax.:342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro
Nr. înreg.: 19/486/22.12.2022
Ind. Dos.: IV/A/1

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare
P.U.Z. – ZONĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
- str. Târgului, nr. 6, oraș Covasna, județ COVASNA

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

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre cu privire la aprobare **P.U.Z. – ZONĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**, str. Târgului, nr. 6, oraș Covasna, județ COVASNA.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității (43.469 m²) – U.T.R. 6 – zonă industrie mică și servicii, spații și dotări aferente acestora – *strada Târgului, nr. 6*.

Având în vedere inițiativa beneficiarului **S.C. ORKLA FOODS ROMANIA S.A.** în vederea dezvoltării fabricii existente pe imobilul situat în intravilanul orașului Covasna, *strada Târgului, nr. 6*, imobil înscris în *C.F. nr. 32704 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 32704*, aflată în proprietatea beneficiarului. **S.C. TC3 S.R.L.** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna a întocmit **proiectul nr. 2210/2022**, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat.

Prin proiect se propune dezvoltarea fabricii existente pe lot.

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcțională: **zonă industrială**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – hale industriale pentru producție, depozitare, servicii. Alte funcțiuni admise: parc fotovoltaic (panouri amplasate la sol sau pe clădiri). Funcțiuni complementare: construcții anexe, cu condiția că ele să deservească funcțiunea dominantă. Utilizări interzise – construcții provizorii, cu excepția celor destinate organizării de șantier.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: P.O.T. max. = 60,00 % ; C.U.T. max. = 0,7, iar pentru parcul fotovoltaic: P.O.T. max = 80,00%; C.U.T. max = 0,8.

Regimul maxim de înălțime: Parter înalt pentru hale, P+2 pentru clădiri administrative.

Înălțime maximă la clădiri: 10,00 m.

Retragerea edificabilului față de drumurile publice: min. 3,00 m de strada Târgului.

Se vor asigura în incinta spații de parcare pentru autoturisme pentru personal, vizitatori și pentru mașinile de transport marfă. Nu se admite parcare vehiculelor pe spațiul public. În zona de acces se amenajează spații de parcare comune pentru clienți.

Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Târgului, drum existent și practicabil. Drumul este în domeniul public al orașului, în administrarea Primăriei orașului Covasna. Se propune un nou acces din zona sudică, de pe strada Târgului.

Echipare tehnico-edilitară:

- Clădirile existente sunt racordate la rețele publice (de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrice și de gaze naturale). Se mențin racordurile existente, nu sunt necesare alte bransamente. Pentru noile construcții se vor extinde rețelele existente în incinta.
- 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 refofosibile se vor colecta separat și se vor predala unități specializate de colectare.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare **Planul Urbanistic Zonal** privind – **ZONĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**, oraș Covasna, județ COVASNA.


Primar,
Gyerő József



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr.de înreg.: 19.487 / 22.12.2022
Ind. Dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna,
Gyerő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. _____ /2022
cu privire la aprobare P.U.Z. – ZONĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE,
-str. Târgului, nr. 6, oraș Covasna, județ Covasna

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

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară/extraordinară din data de _____ 2022 ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (____) din totalul de 17 consilieri aleși,

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, întocmit de dl. Papucs Barnabás – Sándor inspector, avizul comisiilor de specialitate **juridice** și pentru administrația publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi, pentru programe de dezvoltare economică – socială, buget, finanțe, **administrarea domeniului public și privat al orașului**, servicii publice și comerț și pentru **amenajarea teritoriului și urbanism**, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, precum și avizul de legalitate al secretarului general al orașului.

Având în vedere:

- Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 43 / 07.11.2022 pentru Plan Urbanistic Zonal
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 36 / 25.05.2022 și obținute de către beneficiar.

În temeiul prevederilor:

- **Ordinului Prefectului Județului Covasna nr. 237/23.10.2020** privind constatarea îndeplinirii condițiilor legale de constituirea a Consiliului Local al Orașului Covasna, Județul Covasna;

- art. 22 alin. 2 lit „c”, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b”, art. 47, art. 47¹ alin.(2), art. 49 alin. (3), art. 56, art.57-art.61 din **Legea nr. 350/2001** pentru amenajarea teritoriului și urbanism publicată în M.Of. al României, partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare,

- art.2 alin (2) din **Legea 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 2004 cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

- prev. **Hotărârii de Consiliu nr. 24/2011** privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planului de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

- prev. **Hotărârii de Consiliu nr. 10/2000** pentru aprobarea Planului Urbanistic General și a regulamentului Local de urbanism și HCL 39/2011, HCL 3/2013, HCL 106/22.12.2015, HCL 165/2018 pentru prelungire valabilitate PUG până la 30.12.2023,

- Îndeplinirea procedurilor prevăzute de **Legea 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit. „b”, art. 136 alin.(1), art. 139 alin.(1), alin.(3) lit. „e”; art. 196 alin.(1) lit. „a” și art.243 alin.(1) lit. „a” din **ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr.57/2019 privind Codul Administrativ** cu modificările și completările ulterioare,

Cu votul „pentru” a consilieri, „împotrivă” a – consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. ____/____.2022 pentru documentația **P.U.Z. – ZONĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**, oraș Covasna, județ Covasna, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**ZONĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**” în intravilanul orașului Covasna, strada Târgului, nr. 6, jud. Covasna, proiect nr. **2210/2022** elaborat de către S.C. TC3 S.R.L. – din mun. Sfântu Gheorghe – beneficiar S.C. ORKLA FOODS ROMANIA S.A. – conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2 – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 43.469 m², înscrisă în C.F. nr. 32704 Covasna, nr. cadastral 32704, pentru care se propune o zonă funcțională: **zonă industrială**. Indicatorii urbanistici pentru zona industrială: P.O.T. maxim 60,00 % și C.U.T. maxim 0,7; iar pentru parc fotovoltaic: P.O.T. maxim = 80 % și CUT maxim 0,80 %

Art. 3 – Perioada de valabilitate a P.U.Z.-ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani.

Art. 4 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa Primarul orașului.

Art. 5 – Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Consiliului Județean, Primarului și Arhitectului Șef.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
AL ORAȘULUI COVASNA,
VASILICA ENEA**



JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

SERVICIUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

RO-525200 Covasna, str. Pîliske nr.1, jud. Covasna; Tel.: +40-267-340001 / interior 113; E-mail: urbanism@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 19.788/22.12.2022

Ind. dos.: IV/A/9

RAPORT DE SPECIALITATE

- privind aprobare **P.U.Z. – ZONĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
- str. Târgului, nr. 6, oraș Covasna, județ COVASNA

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

Având în vedere inițiativa beneficiarului de a asigura condițiilor de dezvoltare a fabricii existente pe imobilul situat în intravilanul orașului Covasna, *strada Târgului, nr. 6*, imobil înscris în *C.F. nr. 32704 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 32704*, aflată în proprietatea lor, și analizând documentația întocmită de **S.C. TC3 S.R.L.** din mun. Sfântu Gheorghe / Covasna (**Proiect nr. 2210/2022**), s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității cu o suprafață de 43.469 m² - U.T.R. 6 – zonă industrie mică și servicii, spații și dotări aferente acestora.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 43469 m², aflată în proprietatea beneficiarului și formarea o singură zonă funcțională: **zonă industrială**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – hale industriale pentru producție, depozitare, servicii. Alte funcțiuni admise: parc fotovoltaic (panouri amplasate la sol sau pe clădiri). Funcțiuni complementare: construcții anexe, cu condiția că ele să deservească funcțiunea dominantă. Utilizări interzise – construcții provizorii, cu excepția celor destinate organizării de șantier.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori:

- zona industrială: **P.O.T. max. = 60,00 %**, **C.U.T. max. = 0,70**.

- Parc fotovoltaic: **P.O.T. max. = 80,00 %**, **C.U.T. max. = 0,80**.

Regimul maxim de înălțime: Parter înalt pentru hale, P+2 pentru clădiri administrative.

Înălțime maximă la clădiri: 10,00 m.

Retragerea edificabilului față de drumurile publice: min. 3,00 m de strada Târgului.

Se vor asigura în incinta spații de parcare pentru autoturisme pentru personal, vizitatori și pentru mașinile de transport marfă. Nu se admite parcarea vehiculelor pe spațiul public. În zona de acces se amenajează spații de parcare comune pentru clienți.

Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Târgului, drum existent și practicabil. Drumul este în domeniul public al orașului, în administrarea Primăriei orașului Covasna.

Se propune un nou acces din zona sudică, de pe strada Târgului.

Echipare tehnico-edilitară:

- Clădirile existente sunt racordate la rețele publice (de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrice și de gaze naturale). Se mențin racordurile existente, nu sunt necesare alte bransamente. Pentru noile construcții se vor extinde rețelele existente în incinta.
- 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 re folosibile se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare.

Menționez faptul că documentația de urbanism întocmită de **S.C. TC3 S.R.L.** având obiectul **P.U.Z. – ZONĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**, str. Târgului, nr. 6, oraș Covasna, județ Covasna, a primit **Avizul Arhitectului Șef nr. 43 din 07.11.2022.**

Din perspectiva gradului de complexitate propun valabilitatea P.U.Z. și a regulamentului aferent de 5 ani de la data adoptării hotărârii consiliului local.

Documentația este depusă atât analogic, cât și în format digital (în formă scanată - *.pdf).

În contextul celor menționate, având în vedere competențele consiliului local prevăzute de art. 139, alin. 3, lit. e), din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Serviciul de Amenajare a Teritoriului și Urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobarea **P.U.Z. – ZONĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

**Arhitect Șef,
ing. Ambrus Attila**



Întocmit,
Papucs Barnabás – S.



Nr. înreg: Ad. 18.889/ 22.12.2022

Anexa nr.1 la HCL nr. /2022

**Raportul informării și consultării publicului pentru documentația
P.U.Z. – ZONĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
- str. Târgului, nr. 6, oraș Covasna, județ COVASNA**

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

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în orașul Covasna, aprobat prin H.C.L. nr. 24/10.02.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism **P.U.Z. – ZONĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**, strada Târgului, nr. 6, oraș Covasna, județ Covasna, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Serviciul de amenajare a teritoriului și Urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

Informarea și consultarea publică s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supun procedurii de transparență decizională.

Amplasament

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității (43.469 m²) - *str. Târgului, nr. 6.*

Imobilul este înscris în *CF nr. 32704 Covasna, cu nr. cadastral 32704*, aflată în proprietatea lui S.C. ORKLA FOODS ROMANIA S.A. Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 43.469 m², formarea unui singur U.T.R. care va opera unitar, funcțional și estetic.

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcțională: **zonă industrială**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi – hale industriale pentru producție, depozitare, servicii. Alte funcțiuni admise: parc fotovoltaic (panouri amplasate la sol sau pe clădiri). Funcțiuni complementare: construcții anexe, cu condiția că ele să deservească funcțiunea dominantă. Utilizări interzise – construcții provizorii, cu excepția celor destinate organizării de șantier.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori:

- zona industrială: **P.O.T. max. = 60,00 %**, **C.U.T. max. = 0,70**.
- Parc fotovoltaic: **P.O.T. max. = 80,00 %**, **C.U.T. max. = 0,80**.

Regimul maxim de înălțime: Parter înalt pentru hale, P+2 pentru clădiri administrative.

Înălțime maximă la clădiri: 10,00 m.

Retragerea edificabilului față de drumurile publice: min. 3,00 m de strada Târgului.

Se vor asigura în incinta spații de parcare pentru autoturisme pentru personal, vizitatori și pentru mașinile de transport marfă. Nu se admite parcare vehiculelor pe spațiul public. În zona de acces se amenajează spații de parcare comune pentru clienți.

Condiții de acces:

- Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Târgului, drum existent și practicabil. Drumul este în domeniul public al orașului, în administrarea Primăriei orașului Covasna.
- Se propune un nou acces din zona sudică, de pe strada Târgului.

Condiții de echipare edilitară:

- Clădirile existente sunt racordate la rețele publice (de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrice și de gaze naturale). Se mențin racordurile existente, nu sunt necesare alte bransamente. Pentru noile construcții se vor extinde rețelele existente în incinta.
- 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 re folosibile se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare.

Proiectant: S.C. TC3 S.R.L.

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

Obiective propuse: Prin proiect se propune asigurarea condițiilor de dezvoltare a fabricii existente pe lot.

În vederea întocmirii documentației necesare aprobării planului urbanistic, actele sunt următoarele:

1. Certificatul de urbanism nr. 36 din 25.05.2022 - în scopul elaborării Plan urbanistic Zonal – Zonă de producție și depozitare – eliberat de Primăria orașului Covasna;
2. Expunere de motive, Raport de specialitate și Proiect de Hotărâre;
3. Proces - verbal de afișare la avizierul Primăriei nr. 13758 din 01 / 09 /2022.

Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 36 din 25.05.2022 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – aviz nr. 43 din 07.11.2022;
2. Aviz de oportunitate, nr. 8 din 27.07.2022;
3. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 55 din 22.09.2022;
4. Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice – Document emis: Proiect nr. 11/05.01.2017 realizat de S.C. GEODA S.R.L. – Sf. Gheorghe;
5. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Gospodăria Comunală S.A. (aviz favorabil nr. 7505 din 02.09.2022);
6. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060220905731 din 27/09/2022);
7. Aviz/acord – I.P.J. Covasna – Serviciul Rutier – aviz de principiu nr. 12388/21.09.2022;
8. Aviz/acord – gaze naturale – Distrigaz Sud Rețele – aviz de principiu PUZ – nr. 15337 / 317829545 / 30.08 2022 RG-DWG;
9. Aviz telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. – aviz condiționat nr. 37CV din 12.09.2022;
10. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis: O.P. nr. 341149175 din 17.10.2022;
11. Planul de încadrare în zonă eliberat de O.C.P.I. Covasna și ridicare topografică/plan cadastral vizat/recepționat de O.C.P.I. Covasna – Document emis: P.V.R. nr. 1017/2022.

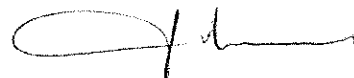
În timpul derulării perioadei de publicitate a actelor și documentelor, nu s-au înregistrat sugestii, propuneri, sau opinii din partea publicului.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, care fundamentează decizia Consiliului local responsabil cu aprobarea sau respingerea planului urbanistic zonal propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei.

**Arhitect șef,
ing. Ambrus Attila**



Întocmit,
Papucs Barnabás -S.

