

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

**Sfantu Gheorghe, strada Privighetorii nr. 26, judetul Covasna
Telefon : 0741128611, e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com**

PROIECT NR. 290 / 2023

**STATIE PECO
ORASUL COVASNA, JUDETUL COVASNA**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
(P.U.D.)**

OCTOMBRIE 2023

PROIECT NR. 290 / 2023

DENUMIREA LUCRARII : STATIE PECO

LOCALITATEA : ORASUL COVASNA, strada Pava de Jos, nr. 33

JUDETUL COVASNA

BENEFICIAR: S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGINGS S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT SI PROIECTAT ARH. FLOREA STELA



BORDEROU GENERAL PUD

PIESE SCRISE

- foaia de gardă
- borderoul general PUD
- memoriu de prezentare

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului
- Initiator (beneficiar)
- Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
- Data elaborarii

Obiectul lucrarii :

- prevederile temei program
- conditii de amplasare si realizare

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

- situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
- concluziilor studiilor de fundamentare
- prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobat

anterior

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D. :

3. SITUATIA EXISTENTA

- situatia existenta
- accesibilitatea la caile de comunicatie
- suprafata ocupata, limite si vecinatati
- caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- destinatia cladirilor
- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora
- adancimea apei subterane
- parametrii seismici caracteristici zonei
- analiza fondului existent
- echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- obiectivele noi solicitate prin tema-program
- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- capacitatea, suprafata desfasurata
- principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi
- principii de interventie asupra constructiilor existente
- modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

- **conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**
- **solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**
- **prevederea unor obiective publice in vecinatarea amplasamentului**
- **solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**
- **situatia profilurilor transversale caracteristice**
- **lucrari necesare de sistematizare verticala**
- **regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**
- **coeficientul de utilizare a terenurilor**
- **asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**
- **bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat**

5. CONCLUZII

- **consecintele realizarii obiectivelor propuse**
- **masurile ce decurg in continuarea P.U.D.**
- **punctual de vedere al elaboratorului asupra solutiei**

PIESE DESENATE

- A – 01 SITUATIA EXISTENTA, scara 1/500**
- A – 02 REGLEMENTARI URBANISTICE, scara 1/500**
- A – 03 REGLEMENTARI EDILITARE, scara 1/500**
- A – 04 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, scara 1/500**

sef proiect

arh. FLOREA Stela



MEMORIUL GENERAL

La proiectul in faza P.U.D. pentru obiectivul

STATIE PEKO

ORASUL COVASNA, judetul COVASNA

Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – INDICATIV GM-009-2000, aprobat prin Ordin nr. 37/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei :

- denumirea obiectivului : STATIE PEKO
- localitatea : Orasul COVASNA judetul Covasna
- beneficiar : S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L.

elaborator (proiectant), subproiectanti, colaboratori :

- proiectant general : Birou Individual de Arhitectura -- Florea Stela, Sfantu Gheorghe

data elaborarii : OCTOMBRIE 2023

Obiectul lucrarii :

Proiectul se refera la reglementarea unei incinte existente, in intravilanul orasului Covasna, in vederea construirii unei extinderi la o cladire existenta si refuncționalizarea acesteia. De asemenea se prevede desfiintarea unei alte cladiri existente pe amplasament, si eliberarea astfel a zonei central a incintei. Amplasamentul este o statie de alimentare cu carburanti, amplasata adiacent drumului judetean 121, in partea de nord a orasului.

Conditii de realizare a obiectivului :

Terenul de amplasament este in suprafata totala de 3.350 mp, situat pe latura vestica a strazii Pava de Jos (DJ 121), cu acces direct de pe acest drum carosabil. Terenul este cvasiplan, prezinta o cadere foarte mica de la sud spre nord, el adaposteste o statie de alimentare cu carburanti, functionala.

In zonele apropiate se afla zone de servicii diverse, este zona periferica a orasului.

Terenul are forma neregulata, cu latura lunga orientata pe directia sud- nord, paralel cu traseul drumului carosabil de acces.

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul studiat este situat in zona periferica de nord a orasului Covasna.

Conform prevederilor P.U.G. in vigoare, terenul se afla in U.T.R. nr.7 si U.T.R.41 – zona industrie mica si servicii, spatii si dotari aferente acestora, regim maxim de inaltime P+2, POT maxim 30 % si CUT maxim 0,85.

Accesul carosabil la amplasament este posibil pe partea de vest a drumului judetean 121.

Terenul figureaza in Cartea Funciara nr. 32606 ca teren curti-constructii.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona care include obiectivul

studiat :

Studiul de fundamentare care sta la baza elaborarii prezentului PUD este :

- ridicarea topografica a proprietati

Din punct de vedere cadastral, terenul este clar delimitat si nu este grevat de sarcini.

Caracteristicile zonei :

Clima este temperat-continentala cu veri umede si calde si cu ierni geroase.

Adancimea de inghet se afla la -1,10 m.

Se va realiza un studiu geotehnic care sa evidenteze caracteristicile solului si subsolului, caracteristicile panzei freatici. Se va pune accent deosebit pe caracterul acid coroziv al apelor subterane, cu implicatie directa asupra modului de fundare a constructiilor, drumurilor, etc.

Sub aspect geomorfologic, perimetru orasului Covasna se incadreaza in zona de rama a Bazinului Tg.Secuiesc, tinut care reprezinta digitatia Depresiunii Tarii Barsei. Terenul de fundare este alcautuit din depozite aluvionare holocen superioare. Perimetru este caracterizat prin prezenta spre interiorul bazinului a depozitelor de umplutura molasica de varsta pliocen – pleistocena, formate pe un fundament constituit din formatiuni cretacice si paleogene in facies de flis.

Din punct de vedere seismic perimetru se incadreaza in zona seismicica de calcul „C” si perioada de colt T_c (sec) = 1,0.

Hazardul seismic pentru proiectare descris la valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului (ag), determinata pentru intervalul mediu de recurenta de referinta (IMR) de 100 de ani corespunzator starii limite ultime, valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare este 0,25g. Incadrarea terenului dupa natura acestuia, dupa proprietatile coeziive si modul de comportare la sapat, se va face conform normativelor $T_s - 81$.

Aceste aspecte generale prezentate mai sus, au ca sursa un studiu geotehnic executat in anul 2017 in zona de catre S.C. Geoda SRL si au titlu orientativ.

Pe amplasament se va realiza un studiu geotehnic care va evidenția toate caracteristicile terenului din punct de vedere geomorfologic si va face recomandari pentru realizarea fundatiilor.

Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate anterior:

Anterior prezentei documentatii s-a elaborat Planul Urbanistic General al orasului Covasna, care prevede pentru UTR 37 si UTR 42, urmatoarele reglementari :

- functiunea dominanta : zona industrie mica si servicii, spatii si dotari aferente acestora.
- Se vor elibera Certificate de Urbanisme in principal pentru constructii industriale, depozite,

platforme, locuinte de serviciu sau alte dotari sau functiuni conexe.

- Avand in vedere spatiile preponderent libere ale zonei, nu se vor accepta documentatii fara proiecte urbanistice zonale sau de detaliu, prealabile.
- La fiecare lucrare prezentata spre autorizare se va verifica daca e cazul ca strazile de acces sa fie cu situatia juridica reglementata (ori drum public, ori drepturi ede servitute inscrise in Cartea Funciara). In cazul in care raman loturi in spatele unor investitii adiacente strazii, se va prezenta si solutia acceselor la acestea.
- Distantele minime fata de cladirile vecine se vor preciza in functie de natura activitatii industriale.
- Raza minima de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 4,5 m la bordura interioara.
- Categoria minima admisa a profilului transversal pentru drumuri aparținând domeniului public este IV.
- Daca nu se prevede altfel prin documentatii de urbanism, distanta minima fata de axul drumurilor publice a cladirilor din vecinatatea acestora va fi de 5 m.
- Pentru casele alinate la strada Pava de Jos, distanta minima fata de axul strazii va fi de 9 m.
- Regim de inaltime maxim P + 2
- P.O.T. maxim = 30 %
- C.U.T.maxim = 0,85
- Trenul care face obiectul studiului P.U.D. se suprapune peste zona de protectie a Ansamblului tehnic – Planul inclinat si calea ferata ingusta CV-II-a-A-13195, pe o suprafață de 20 mp, colțul nord-estic al terenului.

Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Concomitent cu documentatia de fata nu se realizeaza pentru acest amplasament sau in zonele apropiate nici o alta documentatie.

3. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la caile de comunicatie :

Accesul carosabil este posibil pe latura de est a incintei, de pe strada Pava de Jos. Strada este un drum public, accesibil, care deserveste toate loturile situate adiacent acestuia.

Suprafata ocupata, limite, vecinatati

In momentul de fata, terenul este amenajat si functioneaza ca statie de alimentare cu carburanti. Pe teren exista o cladire statie Poco regim de inaltime parter, S construita la sol de 84 mp, o cladire anexa parter, S construita la sol de 142 mp, o platforma si o copertina pentru pompe de alimentare, o platforma pentru alimentare cu GPL, un panou electric general si un generator. In rest, spatiile carosabile sunt pavate, spatiile libere sunt fie amenajate ca spati verzi, fie, temporar sunt neamenajate.

Suprafata totala a lotului este de 3.350 mp. Este identificat in Cartea Funciara nr. 32606-Covasna.

Limitele terenului studiat sunt prezentate in plana A-01 Situatia existenta, parte integranta a prezentei documentatii. Terenul are forma poligonală neregulată în plan, este orientat cu latura lungă pe direcția sud-nord, paralel cu drumul carosabil de acces.

Suprafete de teren constuite si suprafete de teren libere

Suprafata totala de teren este de 3.350 mp

Terenul ocupat de constructii are suprafata de 410 mp.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona are un caracter industrial si de servicii. Imobilul nu este inclus pe Lista Monumentelor Istorice. Terenul cade cu un colt in suprafata de cca. 20 mp, peste zona de protectie a caii ferate inguste, monument protejat prin efectul Legii 422 / 2001.

Destinatia cladirilor

Caracterul preponderent al zonei este industrial si de servicii.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul studiat se afla in proprietatea privata a unei persoane juridice, beneficiar al proiectului de urbanism P.U.D. Spre est, terenul este bordat de traseul drumului public (strada) aflat in domeniul public al judetului Covasna, fiind drum judetean.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Se va realiza pe teren un studiu geotehnic care va stabili conditiile de fundare.

Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Nu sunt vizibile accidente de teren.

Adancimea apei subterane

Se va evidenta in cadrul studiului geotehnic pe amplasament.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Acesti parametri se vor evidenta in cadrul studiului geotehnic.

Analiza fondului construit existent

Fondul construit al zonei se afla in stare buna.

Constructiile situate pe amplasamentul studiat se afla in stare buna sau medie, se impune modernizarea acestora si / sau desfiintarea unora care nu mai prezinta interes functional pentru incinta.

Echiparea existenta

Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul este asigurat cu posibilitate de alimentare cu energie electrica. Obiectivele existente pe amplasament, functionale in momentul de fata sunt alimentate cu energie electrica din reteaua publica de alimentare cu energie electrica, prin intermediul unui panou electric general, de unde sunt alimentate toate obiectivele existente, Exista stalpi电ci pentru iluminat exterior nocturn al incintei. Toate liniile electrice sunt subterane (LES).

Alimentarea cu apa se va asigura prin racord la reteaua de distributie existenta la est de amplasament, pe straseul strazii. Obiectivele existente pe amplasament sunt si acum alimentate cu apa rece potabila.

Canalizarea menajera se poate rezolva numai local, asa cum functioneaza si acum, in bazin vidanjabil impermeabilizat subteran.

Se va asigura racord la sistemul de telecomunicatii existent in zona intravilanului orasului.

Apele meteorice de pe acoperisuri si platforme se scurg gravitational catre rigolele drumurilor publice si catre spatiile verzi.

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema program se solicita desfiintarea unei cladiri anexa existente, refuncționalizarea și extinderea unei cladiri existente cu un corp nou de clădire și o terasa exterioara, reamenajarea incintei cu configurarea de locuri de parcare, reconfigurarea spațiilor verzi amenajate. Clădirea refuncționalizată și extinsă va cuprinde un bar cu teajheu și mese, bucătarie, spălătorie, oficiu, grup sanitar, centrala termică și terasa exterioară.

Bilantul teritorial comparativ :

| specificatie | mp | % | mp | % |
|---|-------|--------|-------|--------|
| Suprafata reglementata | 3.350 | 100,00 | 3.350 | 100,00 |
| Suprafata ocupata de constructii | 410 | 12,24 | 464 | 13,85 |
| Suprafata ocupata de platforma carosabila | 1.368 | 40,84 | 2.153 | 64,27 |
| Suprafata ocupata de teren neamenajat | 670 | 20,00 | 0 | 0,00 |
| Suprafata ocupata de echipare edilitara | 120 | 3,58 | 120 | 3,58 |
| Suprafata ocupata de spatii verzi amenaj. | 782 | 23,34 | 613 | 18,30 |
| Suprafata totala ocupata | 3.350 | 100,00 | 3.350 | 100,00 |

POT existent 12,24 %

POT propus 13,85 %

CUT existent 0,12

CUT propus 0,14

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

In etapele urmatoare de proiectare, la amplasarea si configurarea constructiilor si amenajarilor se vor respecta prevederile normativului P 118 / 99, normativelor referitoare la riscul de incendiu, categoria de pericol de incendiu, prescriptiile tehnice referitoare la interventia pentru situatii de urgență.

Pentru cladirile si constructiile existente, proprietarul va solicita autorizatie de securitate la incendiu, cf. prevederilor H.G.R. 571 / 2016, reactualizat 2022, in baza documentelor prevazute de OMAI 180 / 2022.

Pentru cladirile si constructiile care se vor realiza se va solicita , in fazele de proiectare, aviz privind securitatea la incendiu, cf, H.G.R.571 / 2016, reactualizat 2022, in baza documentelor prevazute de OMAI 180 / 2022

In exploatare se vor respecta toate normele in vigoare referitoare la securitatea la incendiu.

Capacitatea , suprafata desfasurata

Suprafata construita la sol totala este de 464 mp, suprafata terasa = 102 mp

Regimul de inaltime este parter

H maxim la cornisa = 2,80 m

H maxim la coama = 5,30 m

Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi

Principiile de compositie trebuie sa tina cont de amplasamentul cladirii, respectiv ordonarea spatiala interioara si exteriora de asa maniera incat sa asigure o buna si corecta functionalitate.

Se recomanda orientarea spatiilor pentru public catre est, sud si vest, a spatiilor de lucru catre est sau vest, a spatiilor de depozitare catre est, vest sau nord. Terasa se va orienta catre vest.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea exinderilor propuse este neperturbanta pentru cadrul construit si amenajat existent,

dimpotrivă, se va imbogăti nivelul serviciilor către public și se va îmbunătăți imaginea urbanistică existentă.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se va face în acord cu funcțiunea existentă și cea dorită, dar și cu propunerea unei imagini contemporane, modernizate și revigorante pentru acestea.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul se va face din strada Pava de Jos, pe un traseu direct existent care se deschide într-o platformă interioară pentru parcare, alimentare cu combustibili, manevră.

Se va asigura accesul în caz de necesitate pentru vidanță, alte autoutilitare, mașini de poliție, salvare, pompieri.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Relieful zonei este cvasiplan, fără denivelări importante, fără accidente de teren. În acest context, lucrările de sistematizare verticală și amenajări exterioare vor fi astfel concepute încât să asigure îndepărțarea apelor de suprafață, provenite din precipitații, de fronturile construite și conducerea lor spre spațiile verzi și rigolele drumurilor adiacente.

Amplasamentul este vizibil din toate direcțiile. Aceasta situație este favorabilă unei expunerii deosebite și a clădirii nou propuse.

Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de aceasta

Terenul studiat este grevat de zone de protecție instituite conform prevederilor legislației privind protecția monumentelor istorice. Suprafața de suprapunere peste zona de protecție a unui monument este de 20 mp.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Zona studiată este o stație de alimentare cu carburanți. Prin specificul său, acest program este de natură să producă gaze de esapare, mirosuri, zgomot, dar pentru că în zonele apropiate nu sunt locuințe sau alte clădiri civile care ar necesita protecție specială, nu se pune problema

incompatibilitatilor functionale. Pentru reducerea impactului activitatilor care se desfasoara in incinta se propune realizarea de plantatii de arbori si arbusti cu vegetatie bogata spre limitele terenului, in directiile nord, sud, vest pentru absorbtia mirosurilor, neutralizarea in parte a emanatiilor de gaze, paravan in calea zgomotului, vanturilor si inzapezirii. Nu se vor realiza plantatii inalte spre drumul public.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In vecinatatea amplasamentului nu sunt prevazute in acest moment alte obiective publice.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatilor verzi

Suprafata totala a terenului este relativ redusa. In aceste conditii, se propune realizarea de spatii verzi pe laturile de sud, est si nord ale terenului.

Acestea vor fi insamantate cu gazon si plante perene, si vor fi agrementate cu ronduri florale si grupari de arbori si arbusti decorativi.

Profiluri caracteristice

Terenul cade in panta foarte lina, insesizabila, de la sud spre nord. In profil transversal, nu exista declivitati importante.

Lucrari necesare de sistematizare verticala

Pentru asigurarea acceselor, configurarea traseelor acestora si amenajarea de spatii verzi, sunt necesare lucrari de sistematizare verticala restranse. Incinta este in momentul de fata amenajata si functionala. Sigur ca dupa terminarea lucrarilor de constructii, se va aduce terenul la o stare cat mai apropiata de natural. Se va asigura crearea de pante longitudinale si transversale corespunzatoare pentru indepartarea apelor pluviale si de suprafata de fronturile construite. Pantele naturale existente asigura scurgerea apelor pe directia sud catre nord.

Regim de construire

Regimul inaltime maxim va fi parter.

Procentul de ocupare a terenului maxim va fi 13,85 %

Coeficient de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare a terenului va fi de 0,14

Asigurarea utilitatilor

Obiectivul se poate racorda la utilitatile déjà existente pe amplasament : alimentare cu apa, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale. Nu este posibil în acest moment racordul la o rețea centralizată de canalizare menajera. Din acest motiv, soluția este colectarea apelor uzate menajere în bazin vidanjabil impermeabilizat, subteran, care se va vidanja pe baza de contract de vidanjare cu o societate specializată din oraș.

Deseurile se vor colecta selectiv, conteinerizat și se vor prelua de la societatea de salubritate care operează în zona. Deseurile periculoase (ulei ars, benzina, motorina, pacura, carpe murdare cu produse petroliere, piese de mașină, altele asemenea) se vor colecta separat și vor urma calea legală a neutralizării.

5. CONCLUZII :

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea prevederilor P.U.D. va crește nivelul serviciilor oferite cetătenilor, se va îmbogăti imaginea urbanistică și va rezulta o incintă amenajată la nivel contemporan. De asemenea va crește confortul publicului utilizator al serviciilor, precum și nivelul de siguranță al serviciilor.

Necesitatea implementării proiectului vine de la dorința proprietarului de a fi în permanență aliniat la cele mai bune practici în domeniul sau de activitate.

Prin implementarea proiectului se vor crea, estimativ, 2- 3 locuri noi de munca, contribuind la fixarea fortelei de munca locale.

Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.

Realizarea obiectivelor propuse in P.U.D. presupune obtinerea avizelor favorabile ale organismelor interesate, conform legii, aprobarea P.U.D. de catre Consiliul Local al orasului Covasna.

Pasii urmatori pentru materializarea prevederilor se refera la urmatoarele etape

obligatorii : consultarea populatiei cu privire la initierea si aprobarea PUD, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avizarea si aprobarea PUD.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

In conditiile date, proiectantul considera ca propunerea de rezolvare a planului urbanistic de detaliu raspunde in mod corespunzator solicitarilor si optiunilor beneficiarului.

Sef proiect

arh. FLOREA Stela





STATIE PECO

ORASUL COVASNA STRADA PAVA DE JOS nr. 33

BENEFICIAR :
S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L.

P.U.D.

LEGENDA

| | |
|----------------------------|---|
| | PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE |
| | PERIMETRUL P.U.D., LIMITA DE PROPRIETATE |
| | CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA |
| | CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE DJ 121 |
| | RIGOLA ACOPERITA |
| | SPATIU VERDE PUBLIC |
| | SPATIU VERDE PRIVAT |
| | CLADIRI EXISTENTE PE AMPLASAMENT |
| | ACCESURI |
| | LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A ANSAMBLULUI TEHNIC - PLANUL INCLINAT SI CALEA FERATA INGUSTA CV-II-a-A-13195 |
| | LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DJ. 12 M AX |
| | SUPRAFETE SEMICAROSABILE PAVATE |
| OBIECTIVE EXISTENTE | |
| 1 | CLADIRE ANEXA Ac = 142 mp PARTER, se desfinteaza |
| 2 | CLADIRE STATIE PECO Ac = 84 mp PARTER, se refunctionalizeaza si se extinde |
| 3 | COPERTINA POMPE COMBUSTIBILI Ac = 181 mp PARTER, se pastreaza |
| 4 | SKID GAZ - POMPA ALIMENTARE GPL |
| 5 | PANOU ELECTRIC PRINCIPAL |
| 6 | GENERATOR CARE SE RELOCHEAZA |
| 7 | CIRCULATIE SEMICAROSABILA |
| 8 | SPATIU NEAMENAJAT |
| 9 | SPATII VERZI AMENAJATE |

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI CF. 32606, CURTI - CONSTRUCTII

**PREVEDERI P.U.G. :
U.T.R. 7 SI U.T.R. 41 - ZONA INDUSTRIE MICA SI
SERVICII, SPATII SI DOTARI AFERENTE ACESTORA.
REGIM DE INALTIME MAXIM P + 2
P.O.T. MAXIM 30 %, C.U.T. MAXIM 0.85**

PROFIL DRUM DE ACCES LA TEREN existent / propus

SECTIUNE A

retagere constructii

limita de proprietate spatiu verde public
rigola acoperita

**CAROSABIL
D.J.121**



| specificatie | MP | % |
|--|----------------|---------------|
| SUPRAFATA ANALIZATA | 5.540 | X |
| SUPRAFATA REGLEMENTATA | 3.350 | 100,00 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CLADIRI SI CONSTRUCTII | 410 | 12,24 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE PLATFORMA CAROSABILA | 1.368 | 40,84 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN NEAMENAJAT | 670 | 20,00 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIPARE EDILITARA | 120 | 3,58 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI AMENAJATE | 782 | 23,34 |
| SUPRAFATA TOTALA OCUPATA | 3.350 | 100,00 |
| P.O.T. EXISTENT | 12,24 % | |
| C.U.T. EXISTENT | 0,12 | |

| | | | | | |
|--|-------------------|---|---------|--|----------------------------------|
| VERIFICATOR | NUME | SEMNATURA | CERINTA | REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA | |
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Prvighetorii nr. 26 tel : 0741286511 e-mail : stela.floarea.bla@gmail.com | | | | DENUMIRE : STATIE PECO | PROJECT NR. 290 / 2023 |
| | | | | LOCALITATEA : ORASUL COVASNA | FAZA P.U.D. |
| | | | | BENEFICIAR : S.C. CON-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L. | OCTOMBRIE 2023 |
| SEF PROJECT | ARH. FLOREA STELA |  | | TITLUL PLANSEI | SCARA 1 / 500 |
| PROIECTAT | ARH. FLOREA STELA | | | SITUATIA EXISTENTA | A - 1 |
| REDACTAT | ARH. FLOREA STELA | | | | |

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



STATIE PECO

ORASUL COVASNA STRADA PAVA DE JOS nr. 33

BENEFICIAR :
S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L.

LEGENDA

PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE

PERIMETRUL P.U.D., LIMITA DE PROPRIETATE

CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA

CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE DJ 121

RIGOLA ACOPERITA

SPATIU VERDE PUBLIC

SPATIU VERDE PRIVAT

CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENT

CONSTRUCTII REFUNCTIONALIZATE

EXTINDERI PROPUSE

ACCESURI

LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A ANSAMBLULUI TEHNIC - PLANUL INCLINAT SI CALEA FERATA INGUSTA CV-II-a-A-13195 (SUPRAPUNERE 20 MP)

LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DJ. 12 M AX RETRAGERE MINIMA A CONSTRUCTIILOR

SUPRAFETE SEMICAROSABILE PAVATE

OBIECTIVE EXISTENTA SI PROPUSE

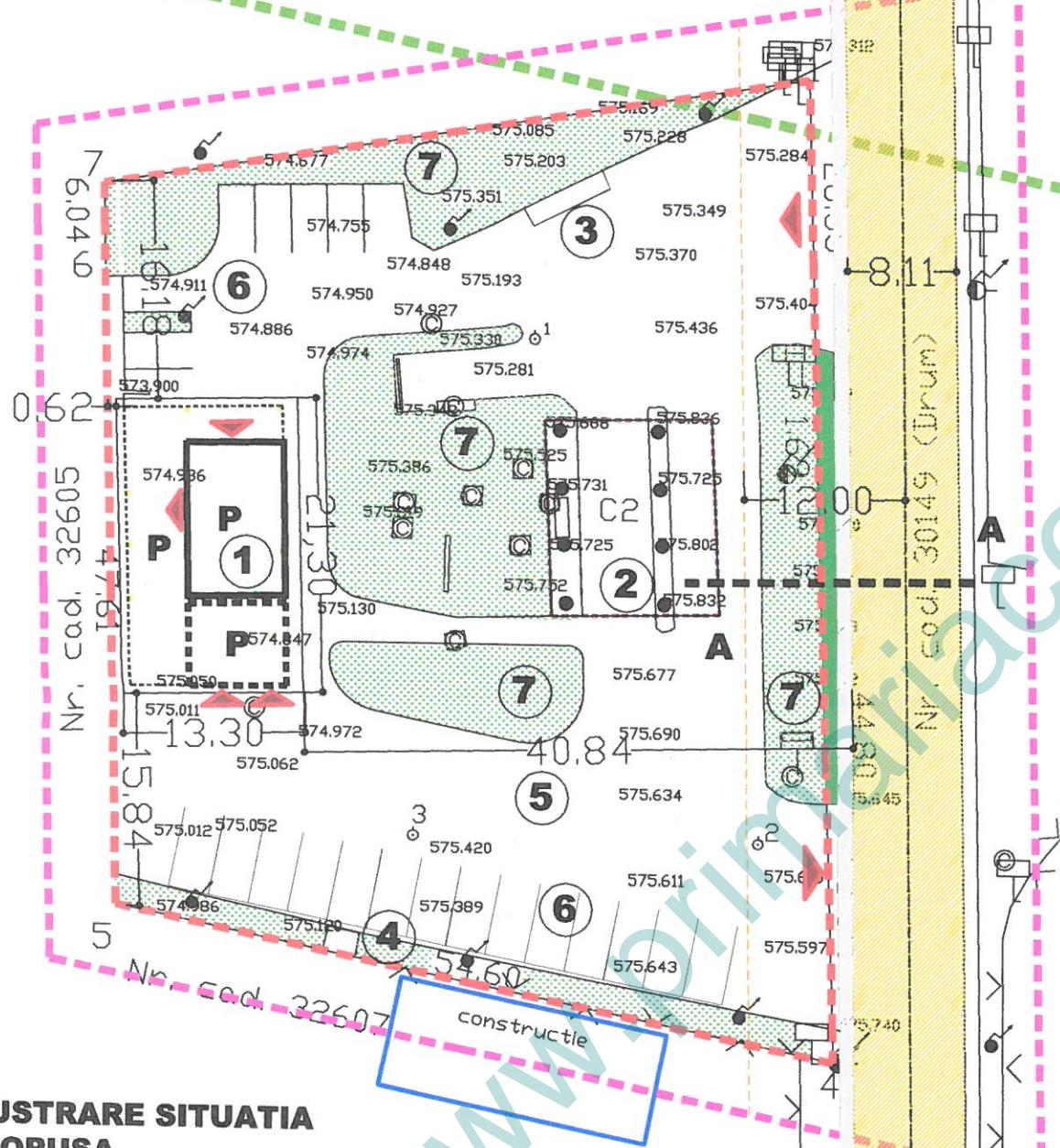
- 1 CLADIRE STATIE PECO Ac = 283 mp PARTER, (REFUNCTIONALIZATA SI EXTINSA)**
- 2 COPERTINA POMPE COMBUSTIBILI Ac = 181 mp PARTER**
- 3 SKID GAZ - POMPA ALIMENTARE GPL**
- 4 PANOU ELECTRIC PRINCIPAL**
- 5 CIRCULATIE SEMICAROSABILA**
- 6 SPATII DE PARCARE AUTOVEHICULE**
- 7 SPATII VERZI AMENAJATE**

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI CF. 32606, CURTI - CONSTRUCTII

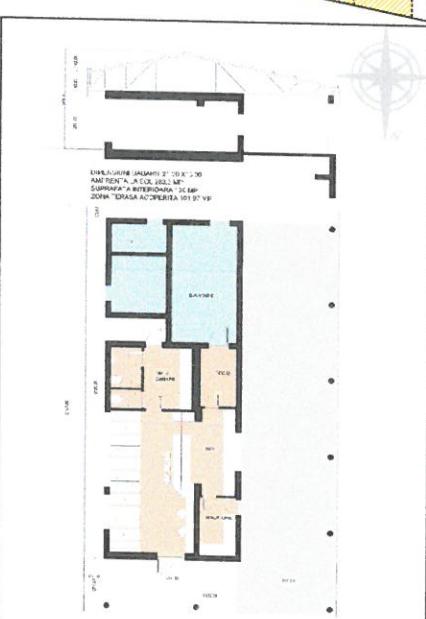
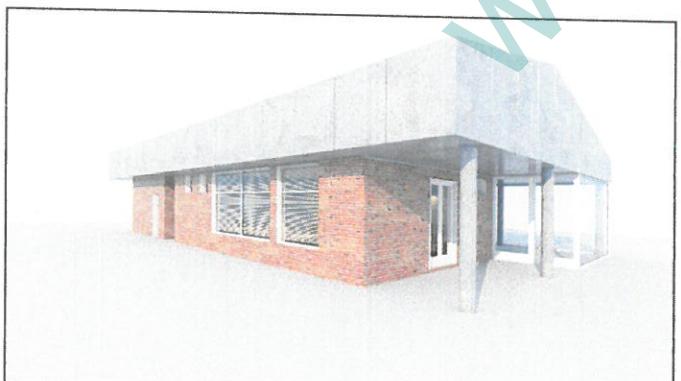
**PREVEDERI P.U.G. :
U.T.R. 7 SI U.T.R. 41 - ZONA INDUSTRIE MICA SI
SERVICII, SPATII SI DOTARI AFERENTE ACESTORA.
REGIM DE INALTIME MAXIM P + 2
P.O.T. MAXIM 30 %, C.U.T. MAXIM 0.85**

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

| | existent | | propus | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|--|--|
| specificatie | MP | % | MP | % | | |
| SUPRAFATA ANALIZATA | 5.540 | X | 5.540 | X | | |
| SUPRAFATA REGLEMENTATA | 3.350 | 100,00 | 3.350 | 100,00 | | |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CLADIRI SI CONSTRUCTII | 410 | 12,24 | 464 | 13,85 | | |
| SUPRAFATA OCUPATA DE PLATFORMA CAROSABILA | 1.368 | 40,84 | 2.153 | 64,27 | | |
| SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN NEAMENAJAT | 670 | 20,00 | 0 | 0,00 | | |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIPARE EDILITARA | 120 | 3,58 | 120 | 3,58 | | |
| SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI AMENAJATE | 782 | 23,34 | 613 | 18,30 | | |
| SUPRAFATA TOTALA OCUPATA | 3.350 | 100,00 | 3.350 | 100,00 | | |
| P.O.T. EXISTENT / PROPUIS (PARTER) | 12,24 % | | 13,85 % | | | |
| C.U.T. EXISTENT / PROPUIS (PARTER) | 0,12 | | 0,14 | | | |
| P.O.T. MAXIM IN P.U.G. (REGIM MAXIM DE ILATIME P + 2) | 30,00 % | | | | | |
| C.U.T. MAXIM IN P.U.G. (REGIM MAXIM DE INALTIME P + 2) | 0,85 | | | | | |



ILUSTRARE SITUATIA PROPUZA



SITUATIA EXISTENTA SE VA REFUNCTIONALIZA, EXTINDE, SE VA INLOCUI SARPANTA DE LEMN CU SARPANTA METALICA



ILUSTRARE SITUATIA PROPUZA (EXEMPLIFICATIV)

ARH. MUNTEAN ANDREI

| | | | | |
|--|-------------------|---------------------------------|---------|--------------------------------------|
| VERIFICATOR | NUME | SEMNATURA | CERINTA | REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA |
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Prvlighetorii nr. 26 tel : 0741128611 e-mail : stela.florea.bla@gmail.com | | | | DENUMIRE : STATIE PECO |
| | | | | PROIECT NR. 290 / 2023 |
| LOCALITATEA : ORASUL COVASNA BENEFICIAR : S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L. | | | | FAZA P.U.D. OCTOMBRIE 2023 |
| SEF PROIECT | ARH. FLOREA STELA | TITLUL PLANSEI | | |
| PROIECTAT | ARH. FLOREA STELA | | | |
| REDACTAT | ARH. FLOREA STELA | REGLEMENTARI URBANISTICE | | |
| SCARA 1 / 500 | | | | |
| A - 2 | | | | |



PLAN URBANISTIC DE DETALIU



STATIE PEKO

ORASUL COVASNA
STRADA PAVA DE JOS nr. 33BENEFICIAR :
S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L.

LEGENDA

| | |
|------------------|--|
| [pink dashed] | PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE |
| [red dashed] | PERIMETRUL P.U.D., LIMITA DE PROPRIETATE |
| [white] | CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA |
| [yellow hatched] | CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE DJ 121 |
| [white] | RIGOLA ACOPERITA |
| [green] | SPATIU VERDE PUBLIC |
| [green dotted] | SPATIU VERDE PRIVAT |
| [black dashed] | CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENT |
| [black dashed] | CONSTRUCTII REFUNCTIONALIZATE |
| [black dashed] | EXTINDERI PROPUSE |
| [black dashed] | ACCESURI |
| [green dashed] | LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A ANSAMBLULUI TEHNIC - PLANUL INCLINAT SI CALEA FERATA INGUSTA CV-II-a-A-13195 |
| [orange dashed] | LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DJ. 12 M AX RETRAGEREA MINIMA A CONSTRUCTIILOR |
| [orange dashed] | SUPRAFETE SEMICAROSABILE PAVATE |

OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE

- 1 CLADIRE STATIE PEKO Ac = 283 mp PARTER, (REFUNCTIONALIZATA SI EXTINTA)
- 2 COPERTINA POMPE COMBUSTIBILI Ac = 181 mp PARTER
- 3 SKID GAZ - POMPA ALIMENTARE GPL
- 4 PANOU ELECTRIC PRINCIPAL
- 5 CIRCULATIE SEMICAROSABILA
- 6 SPATII DE PARCARE AUTOVEHICULE
- 7 SPATII VERZI AMENAJATE
- 8 BAZIN VIDANJABIL IMPERMEABILIZAT (SUBTERAN)

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI
CF. 32606, CURTI - CONSTRUCTII

PREVEDERI P.U.G. :
 U.T.R. 7 SI U.T.R. 41 - ZONA INDUSTRIE MICA SI SERVICII, SPATII SI DOTARI AFERENTE ACESTORA.
 REGIM DE INALTIME MAXIM P + 2
 P.O.T. MAXIM 30 %, C.U.T. MAXIM 0,85

LEGENDA EDILITARE

| | |
|-------------------------|--|
| [blue horizontal bar] | RETEA DE ALIMENTARE CU APA (+ 1 HIDRANT) |
| [blue horizontal bar] | RACORD EXISTENT LA RETEA DE ALIMENTARE CU APA (+ 1 HIDRANT) |
| [yellow horizontal bar] | RETEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU GAZ METAN |
| [yellow horizontal bar] | RACORD EXISTENT DE ALIMENTARE CU GAZ METAN |
| [yellow dashed] | EXTINDERE RACORD EXISTENT DE ALIMENTARE CU GAZ METAN |
| bvi [crossed] | APE UZATE MENAJERE IN BAZIN VIDANJABIL IMPERMEABILIZAT |
| [green horizontal bar] | RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA |
| [green horizontal bar] | RACORD EXISTENT LA RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA PANA LA PANOU ELECTRIC GENERAL |
| [green dashed] | RACORD ELECTRIC L.E.S. PANA LA PUNCTELE DE CONSUM |
| [yellow circle] | STALPI ELECTRICI PENTRU ILUMINAT EXTERIOR NOCTURN |
| [dotted circle] | ZONA DE PROTECTIE SANITARA |
| [blue dashed] | RETEA TELECOMUNICATII |
| [blue dashed] | RACORD TELECOMUNICATII |
| [blue dashed] | APELE DE SUPRAFATA DE PE PLATFORME VOR FI CONDUSE SPRE RIGOLA DRUMULUI PUBLIC, DUPA CE VOR FI TRECUTE PRIN SEPARATOR DE NAMOL SI SEPARATOR DE HIDROCARBURI |
| sn, sh | |

BILANT TERRITORIAL COMPARATIV

| specificatie | existent | propus |
|--|----------|---------|
| SUPRAFATA ANALIZATA | 5.540 | 5.540 |
| SUPRAFATA REGLAMENTATA | 3.350 | 100,00 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CLADIRI SI CONSTRUCTII | 410 | 12,24 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE PLATFORMA CAROSABILA | 1.368 | 40,84 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN NEAMENAJAT | 670 | 20,00 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIPARE EDILITARA | 120 | 3,58 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI AMENAJATE | 782 | 23,34 |
| SUPRAFATA TOTALA OCUPATA | 3.350 | 100,00 |
| P.O.T. EXISTENT / PROPUSE (PARTER) | 12,24 % | 13,85 % |
| C.U.T. EXISTENT / PROPUSE (PARTER) | 0,12 | 0,14 |
| P.O.T. MAXIM IN P.U.G. (REGIM MAXIM DE ILATIME P + 2) | 30,00 % | |
| C.U.T. MAXIM IN P.U.G. (REGIM MAXIM DE INALTIME P + 2) | | 0,85 |

| VERIFICATOR NUME | SEMNATURA | CERINTA | REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA |
|--|-------------------|---------|--|
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Prvlghetorii nr. 26 tel : 0741828611 e-mail : stelaflorea.bla@gmail.com | | | DENUMIRE : STATIE PEKO LOCALITATEA : ORASUL COVASNA BENEFICIAR : S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L. |
| DEF PROJECT | ARH. FLOREA STELA | | PROJECT NR. 290 / 2023 |
| PROIECTAT | ARH. FLOREA STELA | | FAZA P.U.D. OCTOMBRIE 2023 |
| REDACTAT | ARH. FLOREA STELA | | TITLUL PLANSEI SCARA 1 / 500 |
| | | | REGLEMENTARI EDILITARE A - 3 |



PLAN URBANISTIC DE DETALIU



STATIE PEKO

ORASUL COVASNA
STRADA PAVA DE JOS nr. 33BENEFICIAR :
S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L.

LEGENDA

| | |
|-----------------|--|
| [pink dashed] | PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE |
| [red dashed] | PERIMETRUL P.U.D., LIMITA DE PROPRIETATE |
| [light blue] | CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA |
| [yellow] | CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE DJ 121 |
| [pink] | RIGOLA ACOPERITA |
| [green] | SPATIU VERDE PUBLIC |
| [dotted green] | SPATIU VERDE PRIVAT |
| [black dashed] | CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENT |
| [dashed black] | CONSTRUCTII REFUNCTIONALIZATE |
| [dotted black] | EXTINDERI PROPUSE |
| [red arrow] | ACCESURI |
| [green dashed] | LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A ANSAMBLULUI TEHNIC - PLANUL INCLINAT SI CALEA FERATA INGUSTA CV-II-a-A-13195 |
| [orange dashed] | LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DJ. 12 M AX RETRAGEREA MINIMA A CONSTRUCTIILOR SUPRAFETE SEMICAROSABILE PAVATE |

OBIECTIVE EXISTENTA SI PROPUSE

- 1 CLADIRE STATIE PEKO Ac = 283 mp PARTER, (REFUNCTIONALIZATA SI EXTINTA)
- 2 COPERTINA POMPE COMBUSTIBILI Ac = 181 mp PARTER
- 3 SKID GAZ - POMPA ALIMENTARE GPL
- 4 PANOU ELECTRIC PRINCIPAL
- 5 CIRCULATIE SEMICAROSABILA
- 6 SPATII DE PARCARE AUTOVEHICULE
- 7 SPATII VERZI AMENAJATE

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI CF. 32606, CURTI - CONSTRUCTII

PREVEDERI P.U.G. :
 U.T.R. 7 SI U.T.R. 41 - ZONA INDUSTRIE MICA SI SERVICII, SPATII SI DOTARI AFERENTE ACESTORA.
 REGIM DE INALTIME MAXIM P + 2
 P.O.T. MAXIM 30 %, C.U.T. MAXIM 0,85

BILANT TERRITORIAL COMPARATIV

| specificatie | existent | propus |
|--|----------|---------|
| SUPRAFATA ANALIZATA | 5.540 | 5.540 |
| SUPRAFATA REGLAMENTATA | 3.350 | 100,00 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE CLADIRI SI CONSTRUCTII | 410 | 12,24 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE PLATFORMA CAROSABILA | 1.368 | 40,84 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN NEAMENAJAT | 670 | 20,00 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIPARE EDILITARA | 120 | 3,58 |
| SUPRAFATA OCUPATA DE SPATII VERZI AMENAJATE | 782 | 23,34 |
| SUPRAFATA TOTALA OCUPATA | 3.350 | 100,00 |
| P.O.T. EXISTENT / PROPUIS (PARTER) | 12,24 % | 13,85 % |
| C.U.T. EXISTENT / PROPUIS (PARTER) | 0,12 | 0,14 |
| P.O.T. MAXIM IN P.U.G. (REGIM MAXIM DE ILATIME P + 2) | 30,00 % | |
| C.U.T. MAXIM IN P.U.G. (REGIM MAXIM DE INALTIME P + 2) | 0,85 | |

| VERIFICATOR NUME | SEMNATURA | CERINTA | REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA |
|---|-------------------|---------|--|
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Prvlgheorii nr. 26 tel : 0741128611 e-mail : steflorea.bla@gmail.com | | | DENUMIRE : STATIE PEKO |
| | | | PROJECT NR. 290 / 2023 |
| | | | LOCALITATEA : ORASUL COVASNA |
| | | | FAZA P.U.D. |
| | | | BENEFICIAR : S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L. |
| | | | OCTOMBRIE 2023 |
| SEF PROIECT | ARH. FLOREA STELA | | TITLUL PLANSEI |
| PROIECTAT | ARH. FLOREA STELA | | SCARA 1 / 500 |
| REDACTAT | ARH. FLOREA STELA | | A - 2 |
| | | | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA |

LEGENDA PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- [yellow] TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSONELOR JURIDICE (ZONA SERVICII)
- [yellow] TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI COVASNA (DRUM JUDETEAN)

NOTA : IN ETAPELE URMATOARE DE PROIECTARE, LA AMPLASAREA SI CONFIGURAREA CONSTRUCTIILOR, SI AMENAJARILOR SE VOR RESPECTA PREVEДЕРЕЛЕ НОРМАТИВУЛІ P 118 / 99, НОРМАТИВЕЛ РЕФЕРІТОРЕ ЛА RISUL DE INCENDIU, CATEGORIA DE PERICOL DE INCENDIU, PRESCRIPTIILE TEHNICE REFERITOARE LA INTERVENTIA PENTRU SITUATII DE URGENTA.

PENTRU CLADIRILE SI CONSTRUCTIILE EXISTENTE, PROPRIETARUL VA SOLICITA AUTORIZATIE DE SECURITATE LA INCENDIU, CF. PREVEДЕРЕЛЕ H.G.R. 571 / 2016, REACTUALIZAT 2022, IN BAZA DOCUMENTELOR PREVAZUTE DE OMAI 180 / 2022.

PENTRU CALADIRILE SI CONSTRUCTIILE CARE SE VOR REALIZA SE VA SOLICITA, IN FAZELE DE PROIECTARE AVIZ PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU CF.H.G.R. 571 / 2016, REACTUALIZAT 2022, IN BAZA DOCUMENTELOR PREVAZUTE DE OMAI 180 / 2022.

IN EXPLOATARE SE VOR RESPECTA TOATE NORMELE IN VIGOARE REFERITOARE LA SECURITATEA LA INCENDIU.