

ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr.1 Tel.: +40-267-340001, fax.: 342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 15.809/01.10.2025
Ind. Dos.: IV 1A/1

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare

P.U.D. – STAȚIE PECO, ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA

Beneficiar: **S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L.**

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.D. – Stație peco, orașul Covasna, județul Covasna.**

Terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000, a cărui valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr. 191/2023, și a regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. se află în intravilanul localității, în U.T.R. 7 și în U.T.R. 41 cu funcțiunea dominantă – zonă industrie mică și servicii, spații și dotări aferente.

Având în vedere inițiativa beneficiarului de a reglementa imobilul înscris în C.F. nr. 32606 Covasna, identificat prin nr. cad. 32606, în vederea realizării unei extinderi la o clădire existentă și refuncționalizării acesteia, precum și în vederea desființării unei alte construcții existente pe amplasament, pe imobilul înscris în C.F. nr. 32606 Covasna, identificat prin nr. cadastral 32606, aflat în proprietatea beneficiarului, B.I.A. Florea Stela a elaborat **proiectul nr. 290/2023**, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat.

Valorile indicatorii urbanistici:

- **P.O.T. max.** = 30,00 % ; **C.U.T. max.** = 0,85;
- Regimul maxim de înălțime: **P+2** ;
- Aceste indicatori rămân neschimbate conform P.U.G. în vigoare.
- H. max. la cornișa de la cota terenului amenajat: 2,80 m.;
- H. max. la coamă de la cota terenului amenajat: 5,30 m.

Accesul în zonă studiată se realizează de pe strada Pava de Jos, drum existent și practicabil în condiții optime.

Parcarea va fi posibilă numai pe lot, în afara domeniului public.

Accesele obligatorii sunt:

- acces auto în incinta pentru vidană, alte autoutilitare, precum și pentru autovehiculele de poliție, ambulanță și pompieri.

Echipare tehnico-edilitară:

- Amplasamentul este asigurat cu posibilitate de alimentare cu energie electrică. Obiectivele existente pe amplasament sunt alimentate cu energie electrică din rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.
- Alimentarea cu apa se va asigura prin racord la rețeaua de distribuție existentă pe amplasament, utilizată în prezent pentru obiectivele existente.
- Apele uzate menajere vor fi colectate într-un bazin etanș vidanjabil, impermeabilizat și amplasat subteran.
- Racordurile la telecomunicații se pot realiza din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sistematizare verticală și amenajări exterioare.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător. Deșeurile periculoase se vor colecta separat și vor urma calea legală a neutralizării.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare **Planul Urbanistic de Detaliu** privind – **Stație peco, orașul Covasna, județul Covasna.**

Primar,
Gyerő József





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr.de înreg.: 15.810/01.10.2025
Ind. Dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna,
Gyerő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2025
cu privire la aprobare P.U.D. – STAȚIE PECO,
ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA

Beneficiar: **S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L.**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară/extraordinară din data de _____ **2025** ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție () din totalul de ____ consilieri aleși,

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, întocmit de dl. Papucs Barnabás – S. 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:

- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 75 din 18.09.2023 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, HCL 191/2023 pentru prelungire valabilitate PUG până la 30.12.2026,

- 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. _____ din ____ . ____ .2025 pentru documentația **P.U.D. – Stație peco, orașul Covasna, județul Covasna**, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu și Regulamentul de urbanism aferent pentru **„Stație peco, orașul Covasna, județul Covasna”** în intravilanul orașului Covasna, str. Pava de Jos, județul Covasna, proiect **nr. 290/2023** elaborat de B.I.A. Florea Stela – beneficiar: S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L., conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2 – P.U.D.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 3350 m², înscris în C.F. nr. 32606 Covasna, nr. cadastral 32606.

Indicatorii urbanistici:

- P.O.T. maxim 30,00 % și C.U.T. maxim 0,85;
- Regim max. de înălțime: P+2;
- H. max. la cornișa de la cota terenului amenajat: 2,80 m.;
- H. max. la coamă de la cota terenului amenajat: 5,30 m.

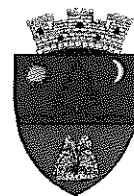
Art. 3 – Perioada de valabilitate a P.U.D.-ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani.

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,
CIUREA MARIA - CRINA



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM, CADASTRU ȘI ADMINISTRARE PĂȘUNI

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

Nr. înreg.: 15.811 / 01.10.2025

Ind. dos.: IV / 4 / 1

RAPORT DE SPECIALITATE
- privind aprobare
P.U.D. – STAȚIE PECO, ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA

Beneficiar: **S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L.**

Având în vedere inițiativa beneficiarului de a reglementa imobilul înscris în C.F. nr. 32606 Covasna, identificat prin nr. cad. 32606, în vederea realizării unei extinderi la o clădire existentă și refuncționalizării acesteia, precum și în vederea desființării unei alte construcții existente pe amplasament, și analizând documentația elaborată de proiectantul B.I.A. Florea Stela din mun. Sfântu Gheorghe / județ Covasna (**Proiect nr. 290/2023**), s-a întocmit prezentul raport.

Imobilul propus amenajării este situat în intravilanul orașului Covasna, pe strada Pava de Jos, fiind înscris în C.F. nr. 32606 Covasna, identificat prin nr. cadastral 32606, aflat în proprietatea beneficiarului, conform extras C.F. nr. 32606 Covasna.

Zona studiată, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000, a cărei valabilitate s-a prelungit prin H.C.L. nr. 191/2023, și a regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. se află în intravilanul localității, în U.T.R. 7 și în U.T.R. 41 cu funcțiunea dominantă – zonă industrie mică și servicii, spații și dotări aferente.

Valorile indicatorii urbanistici propuși: **P.O.T. max. = 30,00 % ; C.U.T. max. = 0,85;**

- Regimul maxim de înălțime: **P+2** ;

- H. max. la cornișa de la cota terenului amenajat: 2,80 m.;

- H. max. la coamă de la cota terenului amenajat: 5,30 m.;

Accesul în zonă studiată se realizează de pe strada Pava de Jos, drum existent și practicabil în condiții optime.

Parcarea va fi posibilă numai pe lot, în afara domeniului public.

Accesele obligatorii sunt: acces auto în incinta pentru vidanță, alte autoutilitare, precum și pentru autovehiculele de poliție, ambulanță și pompieri.

Echipare tehnico-edilitară:

- Amplasamentul este asigurat cu posibilitate de alimentare cu energie electrică. Obiectivele existente pe amplasament sunt alimentate cu energie electrică din rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.
- Alimentarea cu apa se va asigura prin racord la rețeaua de distribuție existentă pe amplasament, utilizată în prezent pentru obiectivele existente.
- Apele uzate menajere vor fi colectate într-un bazin etanș vidanjabil, impermeabilizat și amplasat subteran.
- Racordurile la telecomunicații se pot realiza din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sistematizare verticală și amenajări exterioare.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător. Deșeurile periculoase se vor colecta separat și vor urma calea legală a neutralizării.

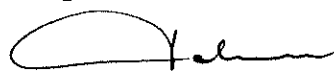
Din perspectiva gradului de complexitate propun valabilitatea P.U.D. și a regulamentului aferent de 5 ani de la data adoptării hotărârii consiliului local.

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

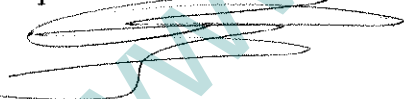
În contextul celor menționate, având în vedere competențele consiliului local prevăzute de art. 139, alin. 3, lit. e), din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Serviciul de Amenajare a Teritoriului și Urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobarea **P.U.D. – Stație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

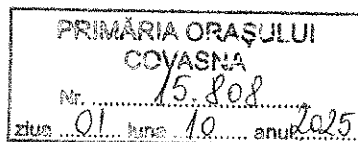
Arhitect Șef,

ing. urb. **Ambrus Attila**



Întocmit,
inspector
Papucs Barnabás – S.





Raportul informării și consultării publicului pentru documentația P.U.D. – STAȚIE PECO, ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA

Beneficiar: **S.C. CONI-TRANS EXPORTPACKAGING S.R.L.**

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.D. – Stație peco, orașul Covasna, județul Covasna**, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către *Serviciul amenajare a teritoriului, urbanism, cadastru și administrare pășuni*, 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

Imobilul propus amenajării este situat în intravilanul orașului Covasna, pe strada Pava de Jos, fiind înscris în *C.F. nr. 32606 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 32606*, aflat în proprietatea beneficiarului, conform extras *C.F. nr. 32606 Covasna*.

Zona studiată, conform *P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000*, a cărei valabilitate s-a prelungit prin *H.C.L. nr. 191/2023*, și a regulamentului local de urbanism aferent *P.U.G.* se află în intravilanul localității, în *U.T.R. 7* și în *U.T.R. 41* cu funcțiunea dominantă – zonă industrie mică și servicii, spații și dotări aferente.

Valorile indicatorii urbanistici propuși: **P.O.T. max. = 30,00 % ; C.U.T. max. = 0,85 ;**

- Regimul maxim de înălțime: **P+2** ;
- H. max. la cornișa de la cota terenului amenajat: 2,80 m.;
- H. max. la coamă de la cota terenului amenajat: 5,30 m.;

Accesul în zonă studiată se realizează de pe strada Pava de Jos, drum existent și practicabil în condiții optime.

Parcarea va fi posibilă numai pe lot, în afara domeniului public.

Accesele obligatorii sunt: acces auto în incinta pentru vidanță, alte autoutilitare, precum și pentru autovehiculele de poliție, ambulanță și pompieri.

Echipare tehnico-edilitară:

- Amplasamentul este asigurat cu posibilitate de alimentare cu energie electrică. Obiectivele existente pe amplasament sunt alimentate cu energie electrică din rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.
- Alimentarea cu apa se va asigura prin racord la rețeaua de distribuție existentă pe amplasament, utilizată în prezent pentru obiectivele existente.
- Apele uzate menajere vor fi colectate într-un bazin etanș vidanjabil, impermeabilizat și amplasat subteran.
- Racordurile la telecomunicații se pot realiza din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.
- Apele meteorice și de suprafață se vor conduce spre spațiile verzi și vor fi îndepărtate de fronturile construite prin lucrări de sistematizare verticală și amenajări exterioare.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător. Deșeurile periculoase se vor colecta separat și vor urma calea legală a neutralizării.

Proiectant: B.I.A. Florea Stela

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

Obiective propuse: Prin proiect se propune reglementarea imobilului înscris în C.F. nr. 32606 Covasna, identificat prin nr. cad. 32606, în vederea realizării unei extinderi la o clădire existentă și refuncționalizării acesteia, precum și în vederea desființării unei alte construcții existente pe amplasament.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 75 din 18.09.2023 - în scopul elaboarare Plan urbanistic de detaliu – Stație peci – 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. _____ din ____/____/20____.

Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 75 din 18.09.2023 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – Document emis: Aviz favorabil nr. 19 din 21.08.2025;
2. Aviz de oportunitate, nr. 1 din 05.02.2024;
3. Avizul Comisiei pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Realizarea Lucrărilor Publice, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură – aviz favorabil nr. 1 din 2024;
4. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 64 din 09.09.2024;
5. Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Covasna – aviz nr. 56 / U / 16.05.2024;
6. Avizul – M.A.I. – Direcția Generală Logistică - nr. 357178 din 27.05.2024;
7. Avizul – M.A.I. – Inspectoratul General al Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna nr. 3828620 din 22.05.2024;
8. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Hydrokov (aviz de amplasament favorabil nr. 6761 / 2025);
9. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060240401014 din 26/04/2024);

10. Aviz/acord – gaze naturale – Distrigaz Sud Retele – aviz favorabil PUD nr. 72512/321116379/ 20.06.2025;

11. Aviz telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. – aviz pozitiv condiționat nr. AFO838739/27633/25422 din 16.06.2025;

12. Aviz/acord Administratorul drumului– doc. emis. nr. 13015 din 01.08.2025;

13. Studiu Geotehnic nr. 1351/2024 elaborat de S.c. Geoda S.r.l. din mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna, cu verificare Af - Doc. nr. 14982/27.05.2024;

14. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis de BT: O.P. nr. ordin 50 din 11.10.2023;

15. 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. 1402 din 20.10.2023.

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,

urb.ing. Ambrus Attila



Întocmit,
inspector

Papucs Barnabás – S.



www.primariacovasna.ro

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 LUCRARIИ : STATIE PECO

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

JUDETUL COVASNA

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

PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE

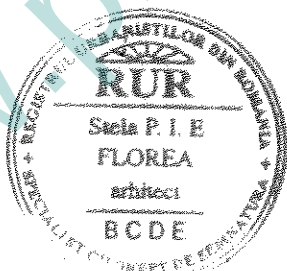
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT SI PROIECTAT ARH. FLOREA STELA.....



[Handwritten signature]

BORDEROU GENERAL PUD

PIESE SCRISE

- foaia de garda
- borderoul general PUD
- memoriul 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/aprobate

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 compozitie 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 aceasta
- solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- prevederea unor obiective publice in vecinatatea 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

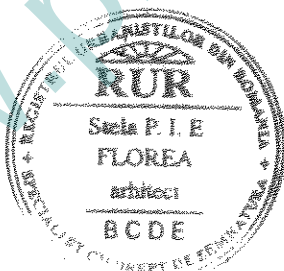
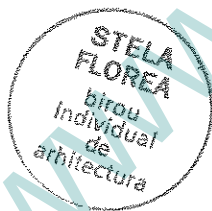
- consecintele realizarii obiectivelor propuse
- masurile ce decurg in continuarea P.U.D.
- punctual de vedere al elaboratorului asupra solutiei

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



Stela

MEMORIUL GENERAL

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

STATIE PECO

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 PECO
- 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 reelementarea unei incinte existente, in intravilanul orasului Covasna, in vederea construirii unei extinderi la o cladire existenta si refunctionalizarea acesteia. De asemenea se p-revede desfiintarea unei cladiri existente pe amplasament, si eliberarea astfel a zonei central a incintei. 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.

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 maxi 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 proprietatii

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

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 evidentieze caracteristicile solului si subsolului, caracteristicile panzei freatice. 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, perimetrul orasului Covasna se incadreaza in zona de rama a Bazinului Tg.Secuiesc, tinut care reprezinta digitatia Depresiunii Tarii Barsei. Terenul de fundare este alcatuit din depozite aluvionare holocen superioare. Perimetrul 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 perimetrul se incadreaza in zona seismica 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 limita ultime, valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare este 0,25g. Incadrarea terenului dupa natura acestuia, dupa proprietatile coezive si modul de comportare la sapat, se va face conform, normativelor Ts – 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 evidentia 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 Urbanism 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 inscise 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 apartinand domeniului public este IV.
- Daca nu se prevede altfel prin documentatii de urbanisme, distanta minima fata de axul drumurilor publice a cladirilor din vecinatatea acestora va fi de 5 m.
- Pentru casele aliniate la strada Pava de Jos, distanta minima fata de axul strazii va fi de 9 m.
- Regim de inaltime maxim $P + 2$
- $P.O.T. \text{ maxim} = 30 \%$
- $C.U.T. \text{ maxim} = 0,85$
- Terenul 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 suprafata de 20 mp, coltul 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 Peco 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 spatii 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 plansa A-01 Situatia existenta, parte integranta a prezentei documentatii. Terenul are forma poligonala neregulata in plan, este orientat cu latura lunga pe directia 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. In imediata vecinatate nu se afla obiective cu valoare de monument, constructiile apropiate sunt mai vechi sau mai noi, dar aflate in stare buna. 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 urbanisme 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 studio 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 evidentia in cadrul studiului geotehnic pe amplasament.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Acesti parametri se vor evidentia 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 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 reseaua publica de alimentare cu energie electrica, prin intermediul unui panou electric general, de unde sunt alimentate toate obiectivele existente, Exista stalpi electrici pentru iluminat exterior nocturn al incintei. Toate liniile electrice sunt subterane (LES).
- Alimentarea cu apa se va asigura prin racord la reseaua 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 scurd 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, refunctionalizarea si extinderea unei cladiri existente cu un corp nou de caldire si o terasa exterioara, reamenajarea incintei si configurarea de locuri de parcare, reconfigurarea spatiilor verzi amenajate. Cladirea refunctionalizata si extinsa va cuprinde un bar cu teighea si mese, bucatarie, spalatorie, oficiu, grup sanitar, centrala termica si terasa exterioara.

Bilant teritorial compatativ :

specificatie	mp existent	% existent	mp realizat in PUD	% realizat in PUD
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 amenajate	782	23,34	613	18,30
Suprafata totata ocupata	3.350	100,00	3.350	100,00

POT existent pe amplasament 12,24 %

POT realizat prin PUD 13,85 %

POT maxim admis pe amplasament 30 %

CUT existent pe amplasament 0,12

CUT realizat prin PUD 0,14

CUT maxim admis pe amplasament 0,85

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, normatovelor referitoare la riscul de incendiu, categoria de pericol de incendiu, prescriptiile tehnice referitoare la interventia pentru situatii de urgenta.

Pentru cladirile si constructiile care se vor realiza, in fazele urmatoare de proiectare, se va solicita aviz privind securitatea la incendiu, cf. HGR 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 total 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 compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Principiile de compozitie trebuie sa tina cont de amplasamentul cladirii, respectiv ordonarea spatiala interioara si exterioara de asa maniera incat sa asigure 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.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea extinderilor propuse este neperturbanta pentru cadrul construit si amenajat existent, dimpotriva, se va imbogati nivelul serviciilor catre public si se va imbunatati imaginea urbanistica existenta.

Principii de interventie asupra constructiilor existente

Interventiile asupra cladirilor existente se va face in acord cu functiunea existenta si cea dorita, dar si cu propunerea unei imagini contemporane, modernizate si revigorate pentru acestea.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul se va face din strada Pava de Jos, pe un traseu direct existent care se deschide intr-o platforma interioara pentru parcare, alimentare cu combustibili si manevra.

Se va asigura accesul in caz de necesitate pentru vidanja, alte autoutilitare, masini de politie, salvare, pompieri.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Relieful zonei este cvasiplan, fara denivelari importante, fara accidente de teren. In acest context, lucrarile de sistematizare verticala si amenajari exterioare vor fi astfel concepute incat sa asigure indepartarea apelor de suprafata, provenite din precipitatii, de fronturile construite si conducerea lor spre spatiile verzi.

Amplasamentul este vizibil din toate directiile. Aceasta situatie este favorabila unei expuneri deosebite a cladirii nou propuse.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

Terenul studiat nu este grevat de zone de protectie instituite conform prevederilor legislatiei privind protectia monumentelor istorice. Suprafata de suprapunere peste zona de protectie a unui monument este de 20 mp.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Zona studiata este o statie de alimentare cu carburanti. Prin specificul sau, acest program este de natura sa produca gaze de esapare, mirosuri, zgomot, dar pentru ca in zonele apropiate nu sunt locuinte sau alte cladiri civile care ar necesita protectie speciala, nu se pune problema incompatibilitatilor functionale. Pentru reducerea impactului activitatilor care se desfasoara in incinta se propune realizarea de plantatii de arbori 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 spatiilor 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 de înălțime realizat prin P.U.D. va fi parter.

Regimul maxim de înălțime pe amplasament ramane în continuare P + 2

Procentul de ocupare a terenului realizat prin prevederile P.U.D. va fi 13,85 %.

Procentul maxim de ocupare a terenului pe amplasament ramane în continuare 0,85

P.U.D. nu modifică indicatorii de ocupare și utilizare a terenului maximi aprobați, și se încadrează în acești indici.

Coefficient de utilizare a terenurilor

Coefficientul maxim de utilizare a terenului va fi în continuare de 0,85.

P.U.D. realizează coeficient de utilizare a terenului de $0,14 < 0,85$.

Asigurarea utilitatilor

Obiectivul se poate racorda la utilități deja existente pe amplasament : alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale. Nu este posibil în momentul de față racordul la o rețea centralizată de canalizare menajeră. Din acest motiv, soluția este colectarea apelor uzate menajere în bazin vidanjabil impermeabilizat , subteran, cae se va vidanja pe baza de contract de vidanjare cu o societate specializată din oras.

Deseurile se vor colecta selectiv, containerizat și se vor prelua de societatea de salubritate care operează în zona. Deseurile periculoase (ulei ars, benzina, motorină, 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 cetățenilor, se va îmbogăți 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 implementarii proiectului vine de la dorinta proprietarului de a fi in permanenta aliniat la cele mai bune practici in domeniul sau de activitate.

Prin implementarea proiectului se vor crea, estimativ, 2-3 locuri noi de munca, contribuind la fixarea fortei 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 urmasori 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

