

Beneficiar / Proiectant / Consultant

.....

Nr. /

TEMĂ DE PROIECTARE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

AMENAJARE CENTRU DE EXPERIENȚĂ / CASĂ DE JOACĂ ȘTIINȚIFICĂ
ÎN FOSTA FABRICA DE ȚIGARETE

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

520085 str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

520085 str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.

1.4. Beneficiarul investiției

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

520085 str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

PLANSHOW S.R.L., Sfântu Gheorghe - proiectant general, proiectant arhitectură

2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

Regim juridic:

Nr. C.F. 43672, Sfântu Gheorghe

Nr. Top CAD: 43672, 43672-C6, 43672-C7, 43672-C8, 43672-C10, 43672-C11, 43672-C12, 43672-C13

Amplasamentul investiției, terenul sub adresa 520055, str. Kós Károly, nr. 21-25, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna identificat prin extras C.F. nr. 43672 - Sfântu Gheorghe este în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Imobilul se află în apropierea zonei centrale al Municipiului Sfântu Gheorghe, la sud vest de aceasta, pe strada Kós Károly.

Conform extras CF nr. 43672 - Sfântu Gheorghe terenul are 28 725 mp, pe aceasta se găsesc mai multe construcții (C1-C23) din care clădirile studiate se identifică după cum urmează

- cu codul C6 – cu suprafața construită existentă la sol de 639 mp – Depozit produse finite și rampă, edificat în anul 1902-1910, regimul de înălțime P+2, suprafața construită desfășurată existentă de 1875 mp.
- cu codul C7 – cu suprafața construită existentă la sol de 106 mp – Depozit laminate ușoare, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 106 mp.
- cu codul C8 – cu suprafața construită existentă la sol de 694 mp – Atelier mecanic, edificat în anul 1907, regimul de înălțime P+M, suprafața construită desfășurată existentă de 1090 mp.
- cu codul C10 – cu suprafața construită existentă la sol de 171 mp – Centrala termică (fosta centrală de aer comprimat) - monument istoric cod LMI: CV-II-m-A-13107.04, edificat în anul 1907, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 171 mp.
- cu codul C11 – cu suprafața construită existentă la sol de 48 mp – Tablou electric, edificat în anul 1926-1927, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 48 mp.
- cu codul C12 – cu suprafața construită existentă la sol de 17 mp – Turn răcire, edificat în anul 1928, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 17 mp.
- cu codul C13 – cu suprafața construită existentă la sol de 643 mp – Depozit piese de schimb (fosta magazie de piese și materiale cu 2 rampe) - monument istoric cod LMI: CV-II-m-A-13107.03, edificat în anii 1902-1910, regimul de înălțime P+2, suprafața construită desfășurată existentă de 1877 mp.

Parcela momentan are acces auto și pietonal de pe strada Kós Károly, strada adiacentă dea lungul laturii vestice.

Vecinătățile parcelei:

- spre vest: strada Kós Károly
- spre nord: terenuri identificate prin extras CF nr. 25793 respectiv extras CF nr. 32734, Sfântu Gheorghe

- spre sud: strada Tutunului și terenul identificat prin extras CF nr. 43673, Sfântu Gheorghe
- spre est: strada Țigaretii respectiv terenurile identificate prin extras CF nr. 43673 respectiv nr. 31498, Sfântu Gheorghe

Zona studiată de aproximativ 7 150 de mp, având o formă neregulată dar apropiată de un dreptunghi cu dimensiunile maxime la teren de 62,50x100 m cuprinzând și cele două alei/drumuri de acces de pe strada Kós Károly. Zona studiată va cuprinde clădirile studiate respectiv drumurile de acces înconjurătoare și curtea interioară definite de clădirile studiată și clădirea principală al fostei Fabrici de Tutun (identificată cu nr. cadastral 43672-C1)

Astfel zona studiată va avea următoarele vecinătăți:

- Spre nord-est: drumul de acces auto și pietonal de-a lungul laturii nordice (reabilitarea acestuia se va cuprinde în proiect)
- Spre sud-est: clădirea identificată cu nr. cadastral 43673-C1, clădire în curs de reabilitare care va adăposti Muzeul Comunismului din Sfântu Gheorghe
- Spre sud-vest: clădirile identificate cu nr. cadastral 43672-C3 respectiv 43672-C4, construcții nefuncționale fostele depozite de tutun edificate în 1933 – construcții monumente istorice cu cod LMI CV-II-m-A-13107.05
- Spre nord-vest: clădirea identificată cu nr. cadastral 43672-C1, construcție nefuncțională fosta clădire principală de producție edificat în 1908 – monument istoric cu cod LMI CV-II-m-A-13107.01, clădirea identificată cu nr. cadastral 43672-C2, extinderea clădirii principale de producție edificată în anii 1993-1994 și clădirea identificată cu nr. cadastral 43672-C15, Turn de apă, monument istoric cu cod LMI CV-II-m-A-13107.02

Momentan în zona studiată se găsește clădirea cu nr. cadastral 43672-C9, care printr-o altă investiție se va demola înainte de implementarea acestei investiții.

Regim economic:

Folosința actuală: curți construcții 28725 mp, Ansamblul Fabricii de Țigarete

Destinația conform P.U.G. aprobat prin HCL 367/2018: zonă unităților industriale (ZI.7)

Regim tehnic:

Se vor respecta prevederile din P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2018, subzona UTR 7 (ZI) – Zonă industrială.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din C.U. nr. 596/31.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Localizare: 520055, str. Kós Károly, nr. 21-25, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna – pe artera principală al orașului din centrul spre marginea vestică al acestuia.

Suprafața terenului: Terenul studiat are suprafața totală de 28725 mp conform extras C.F. nr. 436725, Sfântu Gheorghe, însă zona studiată este de circa 7150 mp.

Dimensiuni în plan: Forma terenului studiat este neregulată.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Parcela studiată are următoarele vecinătăți;

- spre vest: strada Kós Károly
- spre nord: terenuri identificate prin extras CF nr. 25793 respectiv extras CF nr. 32734, Sfântu Gheorghe
- spre sud: strada Tutunului și terenul identificat prin extras CF nr. 43673, Sfântu Gheorghe
- spre est: strada Țigaretii respectiv terenurile identificate prin extras CF nr. 43673 respectiv nr. 31498, Sfântu Gheorghe

Parcela momentan are acces auto și pietonal de pe strada Kós Károly, strada adiacentă de-a lungul laturii nord-vestice.

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu este cazul – nu există surse de poluare în zonă.

d) particularități de relief;

Terenul studiat nu prezintă diferențe de nivel semnificative.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Pe terenul studiat există posibilitatea de racordare la toate rețelele tehnico-edilitare, și astfel utilitățile sunt asigurate, proiectul propus necesită racorduri noi la rețea publică (apă/canalizare, electrică, gaz, ape pluviale).

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Nu sunt identificate, se vor cere avizul de amplasament pentru toate rețelele tehnico-edilitare.

g) posibile obligații de servitute;

Nu sunt.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Nu sunt.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Se vor respecta prevederile din P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2018, subzona UTR 7 (ZI) – Zonă industrială.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din C.U. nr. 596/31.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție.

Unele clădiri studiate sunt incluse pe lista monumentelor istorice

- pe poziția 176 - sub codul L.M.I. 13107.03. ca și depozit piese de schimb, conform L.M.I. al județului Covasna din 2015 – clădirea identificată prin nr. cadastral 43672-C13
- pe poziția 177 - sub codul L.M.I. 13107.04. ca și centrală termică, conform L.M.I. al județului Covasna din 2015. - clădirea identificată prin nr. cadastral 43672-C10

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni;

Beneficiarul dorește să reabiliteze clădirile studiate în așa fel încât aceasta să adăpostească un centru de experiență/casă de joacă științifică cu toate anexele necesare funcționării adecvate.

În definirea funcțiilor și destinațiilor se va avea în vedere studiul de oportunitate Casa științei, Sfântu Gheorghe, România elaborat de către Para Zoltan Întreprindere Individuală.

Clădirea C8 va adăposti funcțiunile de primire al vizitatorilor, astfel aici se va amenaja recepția și garderoba, o unitate de alimentație publică cu grupuri sanitare pe sexe respectiv administrația deservind tot centrul de științe. Clădirea C7 se va transforma într-o terasă care deservește cafeneau.

Din clădirea C8 se vor accede expozițiile și sălile de activități științifice amenajate în clădirile C6, C13 respectiv C10+11.

Turnul de răcire, clădirea C12 are numai fundații, aceasta se va demola. Având în vedere faptul că s-a găsit proiectul original al acestuia, se va studia posibilitatea de reconstruire al acestuia dar nu la locația originală.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

Se va păstra forma clădirilor existente, însă se va studia necesitatea de legare al acestora, extinderea lor cu scări exterioare de evacuare respectiv reconfigurarea acoperișurilor. Se vor avea în vedere prevederile normativelor privind siguranța în exploatare respectiv siguranța în caz de incendiu.

Terenul din jurul clădirilor studiate se va amenaja cu scopul deservirii funcțiunilor amenajate în clădiri.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;

Clădirea se va echipa și dota cu toate elementele necesare funcționării adecvate conform cerințelor beneficiarului în scris pe timpul proiectării.

Se va avea în vedere studiul de oportunitate Casa științei, Sfântu Gheorghe, România elaborat de către Para Zoltan Întreprindere Individuală.

d) număr estimat de utilizatori;

Se estimează un număr de angajați în jur de 30 de persoane (personal administrativ, personal de întreținere).

În spațiile expozițională respectiv în sălile de diferite activități științifice, în sălile de conferințe se estimează un număr maxim de 280 vizitatori, simultan.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;

Se estimează o durată minimă de funcționare de 20 de ani.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Se va amenaja o zonă administrativă, pentru personal, cu acces bine definit, și separat.

Se va avea în vedere vârsta diferită a vizitatorilor, astfel încăperile vor fi astfel gândite și mobilate întrucât să satisfacă nevoile speciale al diferitelor vârste.

Clădirile vor fi astfel configurate întrucât încăperile accesibile vizitatorilor să fie accesibile pentru persoanele cu handicap locomotor.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;

Se vor respecta prevederile din P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2018, subzona UTR 24 – Zona rezidențială cu clădiri înalte ZLI 24, funcțiuni complementare: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese auto și pietonale.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din C.U. nr. 596/31.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

Nu este cazul.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

Se propune realizarea unui D.A.L.I. în conformitate cu HG 907/2016 pe baza Studiului de oportunitate Casa Științei, Sfântu Gheorghe, România realizat de ing. PARA Zoltan respectiv JAKABOS Tunde în martie 2025.

Aprob
Beneficiar

Luat la cunoștință
Investitor

(numele, funcția și semnătura autorizată)

Întocmit

Beneficiar / Proiectant / Consultant



PLANSHOW SRL

arh. AMBRUS-HLAVATHY Zsófia