

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

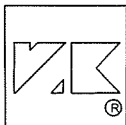
"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



ANEXA NR. 1 – TEMA PROGRAM



ANEXA NR. 1

TEMA PROGRAM

1. INFORMATII GENERALE

- 1.1. Denumirea obiectivului de investitii : PLAN URBANISTIC ZONAL
"MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. ZONA CENTRALA" - Str. 1 Decembrie 1918 - Str.
Kossuth Lajos, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna
- 1.2. Ordonator principal de credite (secundar, tertiar) : Nu este cazul
- 1.4. Beneficiarul investitiei : Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- 1.5. Elaboratorul temei de proiectare : Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe _ Directia
de Urbanism si Amenajarea Teritoriului

2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

- Zona centrala a localitatii Sfantu Gheorghe cuprinsa inter strazile 1 Decembrie 1918,
Kossuth Lajos si Korosi Csoma Sandor

2.1. Informatii privind regimul juridic , economic si tehnic al terenului si/sau a constructiilor existente , documentatie cadastrala

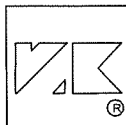
**- Conform Certificat de urbanism nr. 565 din 18.11.2019 emis de Primaria
Municipiului Sfantu Gheorghe**

- Regim juridic :

- Nr. Cf : 28682, 26972, 38413, 33617, 33709, 204111, 27082, 36764, 34741, 24112, 23709
- Nr. Top/Cad: 28682, 810/1, 38413, 38413/C1, 33617, 33617-C1, 705/2/1/3/1/2/2, 794/1,
794/4, 795/1, 795/3, 794/2, 794/3, 795/2, 795/4/a/1, 809/2, C1, 819/1, 794/1/3/a, 794/4/3/a,
795/3/3/a, 795/1/3/a,

- Imobile in proprietatea municipiului Sfantu Gheorghe, a statului Roman, a uinor persoane
fizice si juridice. In CF 33709, notata drept de ipoteca in favoarea CEC BANK. Imobil in
zona de protectie a monumentului "Ansamblul urban zona centrala " - pozitia nr. 142
conform "Lista Monumentelor Istorice - 2010-judetul Covansa" situat in intravilan.

- Regim economic



- Zona de institutii publice si servicii
- Folosinta actuala : curti constructii, caldri administrative
- Zona de impozitare fiscala : "A"

- Regim tehnic :

- Conform PUZ si RLU aprobat prin HCL nr. 238/2011 - SIR 2
- Elaborare Studiu de oportunitate

2.2. Particularitati ale amplasamentului / amplasamentelor propus/propuse

a/ Descrierea succinta a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafata terenului, dimensiuni in plan)

Amplasamentul zonei propuse este situat in zona centrala a localitatii Sfantu Gheorghe, adiacent strazilor 1 Decembrie 1918, Kossuth Lajos si Korosi Csoma Sandor.

Terenul se afla in intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe.

Suprafata de teren care face obiectul unui Plan Urbanistic Zonal este proprietatea privata a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, persoane juridice si persoane fizice.

Suprafata totala de teren pentru care se vor face demersurile necesare legale pentru a trece in proprietatea Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe este de 15.650 mp.

Definirea dimensiunilor minime si maxime ale terenului sunt:

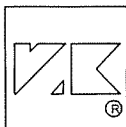
- latime teren medie cca. 100,00 m
- lungime medie teren : cca. 150,00 m

Avand in vedere propunerile din Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe, in curs de actualizare, proiect. nr. 1333/2008, elaborator S.C."V&K" S.R.L. Sfantu Gheorghe, aceasta suprafata se propune a fi si in perspectiva in intravilanul constructibil, cu definirea zonei functionale "cultura, servicii, alimentatie publica".

b/ Relatii cu zone invecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile Terenul se invecineaza cu :

- la nord – sediul Politiei Judetene
- la sud – Str. 1 decembrie 1918, vis-a-vis cu primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- la vest - strazile Kossuth Lajos si Korosi Csoma Sandor
- la est - constructii existente situate pe Str. Ciucului

Zona este accesibila din toate strazile care delimiteaza zona ce urmeaza a fi reglementata prin Planul Urbanistic Zonal.



c/ Surse de poluare existente in zona - NU E CAZUL

d/ Particularitati de relief - terenul este teren plan avand constructii existente de tip caldir, platforme , retele tehnico-edilitare subterane.

e/ Nivel de echipare tehnico-edilitara a zonei si posibilitati de asigurarea a utilitatilor, retele edilitare a zonei si posibilitati de asigurare a utilitatilor

e/1. Alimentarea cu apa rece se va face prin racordul constructiilor noi propuse, la retele existente in zona.

Solutia de alimentare cu apa a noului obiectiv se va alege in functie de avizele de specialitate ce se vor obtine si de capacitatea retelelor din zona, comparate cu necesarul de apa pentru noua investitie.

e/2. Canalizarea menajera si canalizare pluviala a obiectivului de investitii se va rezolva prin racord la reseaua de canalizare menajera din zona in functie de dezvoltari , avand in vedere respectarea tuturor normelor de protectie a mediului.

Solutia de canalizare menajera care se va alege depinde de avizele detinatorilor de retele si respectiv de analiza solutiei celei mai eficiente pentru noul investitor.

e/3. Alimentarea cu energie electrica

Se va face din reseaua existenta in zona, in baza studiului de solutie ce se va intocmi de S.C."ELECTRICA" S.A.

e/4. Energia termica : (apa calda menajera si incalzire) se va produce in centrala termice proprii, pe gaz metan sau alte solutii care se vor analiza in fazele urmatoare de proiectare.

e/5. Telefonizarea se va asigura dintr-un bransament realizat in baza proiectului de specialitate intocmit de ROMTELECOM.

f/ Existenta unor eventuale retele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate

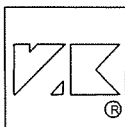
Constructiile existente dispun de bransamnete de apa, canalizare menajera, gaz metn, alimentare cu energie electrica si telefonizare care vor fi desfiintate.

Cladirea fostului Hotel Bodoc are post de transformare care urmeaza a se reloca marindu-se capacitatea la nnivelul necesar noilor investii ce urmeaza a se realiza pe terenul in cauza.

g/ Posibile obligatii de servitute

- Se va face identificarea cadastrala a tuturor proprietarilor parcelelor care fac obiectul Planului Urbansitic Zonal

- Se va intocmi Ridicarea Topografica Stereor 70 a suprafetei reglementate prin PUZ , la care se adauga o suprafta de cca. 20 % ridicare topografica a vecinatatilor



- Se vor identifica eventuale servituti existente pe anumite parcele
- Prin PUZ se vor identifica terenuri care vor fi trecute in proprietatea publica a unitatii teritorial administrative - dupa caz
- Prin PUZ se vor identifica terenuri care vor fi terenuri in proprietatea privata a unitatii teritorial administrative
- Prin PUZ se vor identifica eventuale terenuri care necesita concesiune

h/ Conditionari constructive determinate de starea tehnica si de sistemul constructiv ale unor constructii existente pe amplasament, asupra carora se vor face interventii, dupa caz

- Terenurile pe care urmeaza a se intocmi o documentatie urbanistica au categoria de folosinta "curti - constructii".

- Pe acest teren exista actualmente :
 - Cladirea fostului Hotel "Bodoc" : S + P + 10
 - Constructii de locuinte si comerciale : S + P + 1
 - Constructie bisericeasca : Parter
 -

Constructiile existente, in speta cladirea Hotelu "Bodoc" au subsoluri, subsol tehnic in cazul hotelului .

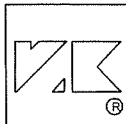
Prin autorizatia faza DTAD se vor desfiinta toate fundatiile existente, toate subsolurile existente, toate retelele supraternae si subterane existente.

i/ Reglementari urbanistice aplicabile zonei conform documentatiilor de urbanism aprobate sau in curs de avizare / aprobare

- "Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Sfântu Gheorghe" proiect nr. 1333/2008, elaborator S.C."V&K ®" S.R.L. Sfântu Gheorghe, in curs de avizare/aprobare. Avand in vedere propunerile din Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe, in curs de actualizare, proiect. nr. 1333/2008, elaborator S.C."V&K" S.R.L. Sfântu Gheorghe, aceasta suprafata se propune a fi si in perspectiva in intravilanul constructibil, cu definirea zonei functionale "cultura, servicii, alimentatie publica".

- Documentatia urbanistica in faza Plan Urbanistic Zonal se va face pentru reactualizarea prevederilor urbanistice aferente Unitatii Teritoriale de Referinta UTR nr. 8, din "PUZ ZONA CENTRALA SFANTU GHEORGHE", municipiul Sfântu Gheorghe, localitatea Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918 si Str. Kossuth Lajos, dupa obtinerea Avizului de Oportunitate , in vederea modificarii si determinarii regulilor urbanistice de construire in aceasta zona.

Zona studiata , in conformitate cu prevederile "PUZ Zona Centrala Sfântu Gheorghe", proiect nr. 1211/2002, proiectant general S.C."V&K®" S.R.L. aprobat cu Hotararea Consilui Local nr. 72/2008 si "Plan Urbanistic Zonal si Regulament de urbanism ZONA CENTRALA - MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE (TERITORIU PARTIAL)", proiect



nr. 23550/2010, proiectant general "Quatro Design " S.R.L., aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 238/2011.

Principalele prevederi aferente utilizarilor functionale conform PUZ-ului aprobat "PUZ Zona Centrala Sfantu Gheorghe", sunt:

- POT : 80 %
- CUT : 2,4
- Regim maxim de inaltime S + P + 10

Principalele prevederi aferente utilizarilor functionale conform PUZ-ului aprobat "Plan Urbanistic Zonal si Regulament de urbanism ZONA CENTRALA - MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE (TERITORIU PARTIAL)", sunt:

- POT : 60-80 %
- CUT : 1,50 - 2,00
- Regim maxim de inaltime P+ 1-2-3 (Hotel Bodoc S + P + 10)

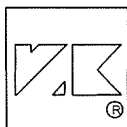
2.3. Descrierea succinta a obiectivului de investitii propus din punct de vedere tehnic si functional

Pe terenul identificat mai sus urmeaza :

- Constructii cu destinatie culturala (teatru, sali conferinta, biblioteca, sali expozitii)
- Functiuni complementare functiunii de baza (spatii alimentatie publica, , spatii prestari servicii)
- Parcaje, garaje aferente functiunii de baza
- Lucrari tehnico-edilitare aferente , racorduri la utilitati, inclusiv post transformare, statie reglare gaz metan, dupa caz
- Drumuri si platforme carosabile de incinta
- Imprejmuiri
- Spatii verzi

Initierea elaborarii prezentului Plan Urbanistic Zonal a rezultat datorita faptului ca :

- Procentul de ocupare a terenului, in conformitate cu PUZ-ul aprobat existent pentru zona este cuprins intre 60 % si 80 %, CUT-ului de 1,5 la 2,0, respectiv 2,4
- Se propune stabilirea procentului de ocupare a terenului POT = 80 %
- Se propune a se mari CUT-ul la maximum 4,00
- Regimul de inaltime se propune a fi de maximum S + D+ P+ 6 nivele
- Planul Urbanistic Zonal propus incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, a Studiului de oportunitate si a Avizului de oportunitate emis in baza Ordonantei nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si



urbanismul, planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale, cu modificarile ulterioare.

Existenta in vecinatate a unor institutii publice, culturale, comerciale si de locuit , creeaza premisele unei sinergii extrem de favorabile pentru functiunile noi dezvoltate in aceasta zona.

Planul urbanistic zonal va propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei studiate.

Zona functionala analizata prezinta din punctul de vedere al amplasamentului existenta in vecinatate a posibilitatilor de asigurare cu utilitati (apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica).

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste :

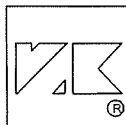
- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic , tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- rezolvarea problematii de trafic, modernizare, accesare investitii, drumuri-strazi
- rezolvarea dotarii corespunzatoare din punctul de vedere al asigurarii retelelor tehnico-edilitare

Prin realizarea obiectivelor preconizate se vor realiza urmatoorii indici urbanistici caracteristici:

- Procentul de ocupare al terenului (POT) :

| | |
|--|-------------|
| - procent de ocupare al terenului – existent | 60 % - 80 % |
| - procent de ocupare al terenului - propus maxim | 80 % |

- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) :



| | |
|---|-------------|
| - coeficient de utilizare al terenului – existent | 1,50 - 1,20 |
| - coeficient de utilizare al terenului - propus maxim | 4.00 |

Circulatia autovehiculelor si accesul in incinta

Accesul in incinta se va asigura din strazile 1 Decembrie 1918, Str. Kossuth Lajos, Str. Korosi Csoma Sandor.

In incinta apartinatoare zonelor functionale specifice se vor asigura locuri de parcare si garaje la demisol pentru autoturisme, conform Hotararii de Guvern nr. 5252/1996 :

- Constructii de cultura :

- Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal; si aprovizionare.
- In functie de destinatia constructiei vor fi prevazute:
- Alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau II-a
- Parcaje necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a
- Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:
- Pentru constructiile cuprinse in Anexa nr. 1/ HG nr. 5252/1996 , pct. 1.5.1. si 1.5.2. , cate un loc de parcare la 50 m² spatiu expunere
- Pentru constructiile cuprinse in Anexa nr. 1 / HG nr. 5252/1996 , pct. 1.5.3. si 1.5.12, un loc de parcare la 10-20 de locuri in sala

- Constructii alimentatie publica :

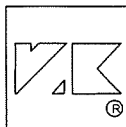
- Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

Inaltimea constructiilor si caracteristicile volumetrice

Constructiile propuse vor avea regimul de inaltime S + D + P + 6 maxim dupa caz.

Alte precizari

Prin realizarea investitiilor care initiaza intocmirea prezentei documentatii urbanistice, se va mari considerabil atractivitatea zonei centrale a municipiului Sfântu Gheorghe , sinergica cu functiunile administrative, culturale, comerciale si de locuit existente in vecinatate .



2.4. Cadrul legislativ aplicabil si impunerile ce rezulta din aplicarea acestuia.
Documentatia de urbanism va defini drepturile si obligatiile in domeniul
urbanismului , arhitecturii, executarii constructiilor in sensul legislatie specifice in
domeniu.

(Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30 martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Hotararea Guvernului nr.525/1996 - republicata in temeiul art. II din Hotararea Guvernului nr. 855/2001, publicata in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001, cu modificarile si completarile din: Hotararea Guvernului nr. 789/1997, Hotararea Guvernului nr. 59/1999, Hotararea Guvernului nr. 960/1999 si Hotararea Guvernului nr. 855/2001; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile din: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015 si alte prevederi legale si modificari .

Aprobat beneficiar,

Primaria Municipiului Sfântu
Gheorghe

Primar,
Antal Arpad Andras

Data

Intocmit,

Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
Directia de Urbanism si Amenajarea
Teritoriului

Arhitect Sef,
Birtalan Csilla

Data