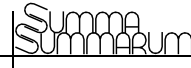


VOLUM GENERAL



	sfântu gheorghe, 520056, str. viitorului, nr. 5, bl. 2, sc. c. et. 1, ap. 9, jud. cv., cui. 39100102, nr. reg. com. j14/112/28.03.2018, iban: RO18 INGB 0000 9999 0778 9008, email: ambrus.hlavathy.zsolia@gmail.com / zspal27@yahoo.com, tel.: 0742 831574 / 0741 919671	Beneficiar: TEATRUL TAMASI ARON	Pr. nr. 40/2021
Titlu proiect: REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE SI EXTINDERE IMOBIL - PIATA LIBERTATII NR. 1	Localitate: SFANTU GHEORGHE	Faza: D.T.A.C.-P.Th.	

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului: **REABILITARE, REFUNȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL
PIAȚA LIBERTĂȚII NR. 1**

Beneficiar: **TEATRUL TAMÁSI ÁRON**
520003, mun. Sfântu Gheorghe, Piața Libertății nr. 1

Amplasament: mun. Sfântu Gheorghe, str. Borviz, nr. FN, jud. Covasna

Proiectant general: SUMMASUMMARUM S.R.L.

Faza: P. Th. REVIZUIT

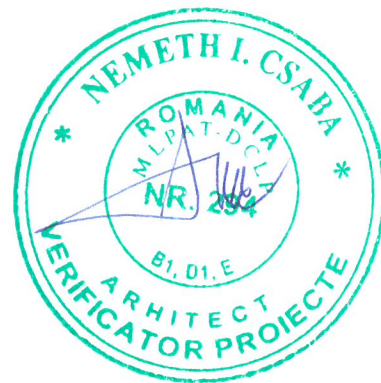
Data: 08.2026

Nr. proiect: 40/2021

LISTA DE SEMNĂTURI

Şef proiect:

arh. ZSIGMOND Pál



Proiectat şi desenat:

ARHITECTURĂ

Şef proiect arhitectură:

arh. ZSIGMOND Pál



arh. BOGDÁN Eszter

arh. SIMON Norbert



arh. FARKAS Endre

dsgn. KISS Bernadett

REZISTENȚĂ

Șef proiect rezistență:

ing. KIS Alpár – Sándor

Specialist M.C. nr. 642S

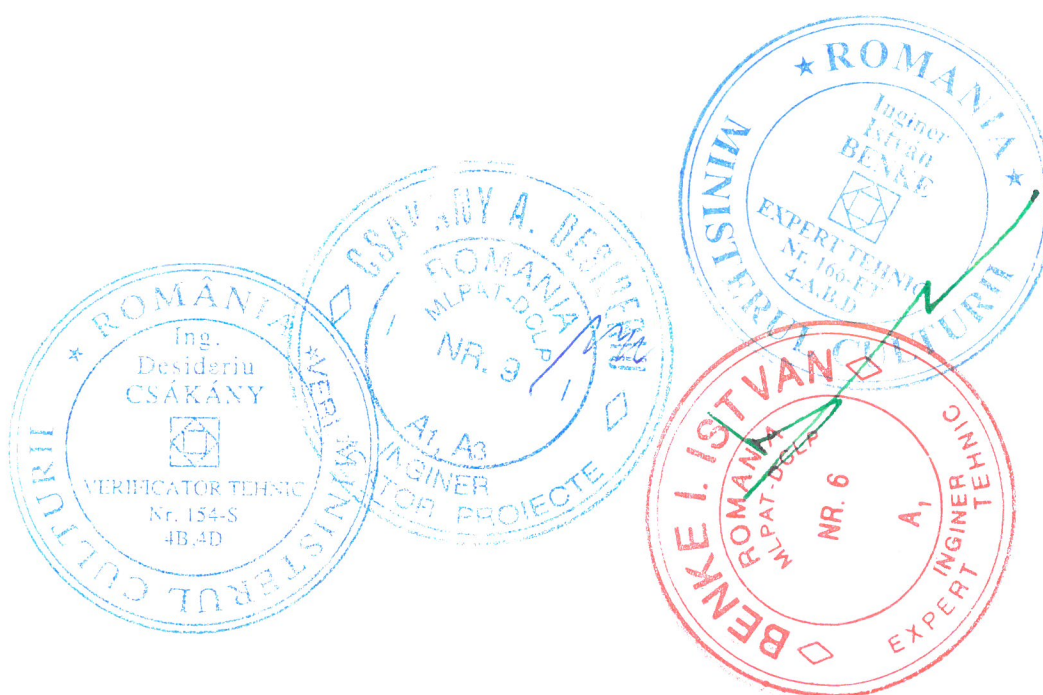
Ing. BÍRÓ Csongor

INSTALAȚII

Șef proiect instalații:

ing. HALMAGHI Zsolt

ing. MILIK Arnold-Norbert



BORDEROU P.Th.

VOLUM GENERAL

Foaie de capăt

Listă de semnături

Documente de avizare

Certificat de urbanism nr. 4 din 07.01.2022 și anexe

Extras Carte Funciară nr. 40227 – Sfântu Gheorghe

Certificat de înregistrare Teatrul Tamasi Aron

Avize și acorduri cerute în certificatul de urbanism

Acord salubritate - Acord de principiu nr 18332 din 12.12.2022 - TEGA S.A.

Clasarea notificării nr. 350/06.12.2022 – Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor Agenția
Națională pentru Protecția Mediului – Agenția pentru protecția Mediului Covasna

Aviz nr. 104/Z/16.12.2022 – Ministerul Culturii Direcția Județeană pentru Cultură Covasna

Aviz nr. 53/23/SU-CV/PSI din 07.09.2023 – Inspectoratul pentru situații de urgență "Mihai
Viteazul" al județului Covasna

Referatele verificatorilor tehnici

Referat nr. 359/2022 – la cerința A1 – ing. Csakany Desideriu

Referat nr. 227/20.12.2022 – la cerința B1, D1, E și anexe – arh. Nemeth Csaba Iosif

Referat nr. 1441/03.07.2023 – la cerința Cc – ing. TRIF I. Ionel

Referat nr. 4439/04.07.2023 – la cerința Ci – ing. FLORIAN Gh. Gheorghe

Referat nr. 1746/2022 – la cerința Ie – ing. Onuțu L. Lohengri

Referat nr. 247/2022 – la cerința It – ing. Mazilu C.E.M. Alexandru

Referat nr. 599/2022 – la cerința Is – ing. Moroianu C. Robert Georgian

Deviz general și deviz pe obiecte

Memoriu general

VOLUM DOCUMENTAȚIE FOTO ȘI RANDĂRI SITUAȚIE PROPUȘĂ

VOLUM ARHITECTURĂ

VOLUM REZISTENȚĂ

VOLUME DE INSTALAȚII

Volum instalații sanitare

Volum instalații termice

Volum instalații de ventilare

Volume instalații electrice 1 și 2

Volum instalații electrice de curenți slabi

Volum instalații de detectare, semnalizare și alarmare

Intocmit
arh. FARKAS Endre



ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 1186 din 12-01-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4 din 07.01.2022

În scopul: **REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE SI EXTINDERE IMOBIL -
PIATA LIBERTATII NR.1**

Ca urmare a Cererii adresate de **TEATRUL TAMÁSI ÁRON**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul , sectorul , cod poștal **520003** , str. **LIBERTATII**

nr. **1** bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax / , email

înregistrată la nr. **1186** din **06.01.2022**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul , sectorul
cod poștal **520003** , str. **LIBERTATII**

nr. **1** , bl. , sc. , et. , ap.

sau identificat prin **Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **125** / **2010**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **238** / **04.10.2011**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: **25142, 40226, 40227, 40227-C1, 40227-C1-U1, 40227-C1-U2, 40227-C1-U3, 40227-C1-U4, 40227-C1-U6, 40227-C1-U8, 40228, 40229,**

Nr. Top CAD: **25142, 25142-C1; 40226; 40227; 40227-C1; 40227-C1-U1, 40227-C1-U2, 40227-C1-U3, 40227-C1-U4, 40227-C1-U6, 40227-C1-U8, 40228, 40229**

- Imobilul din CF **25142, 40226, 40228, 40229**, în proprietatea Municipiului Sf. Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sf. Gheorghe. - Imobilul din CF **40227, 40227-C1** în proprietatea Mun. Sf. Gheorghe și în proprietatea mai multor persoane juridice. - În continuare vezi Anexa nr.1 la C.U.nr. 4/07.01.2022

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

FOLOSINTA ACTUALA: TEATRU, SPATII ADMINISTRATIVE

ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A" - CONFORM HCL 350/28.11.2019

3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM P.U.Z. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 238/2011, ANEXAT LA CERTIFICAT DE URBANISM DIN CARE FACE PARTE INTEGRANTA, CU RESPECTAREA LEGII NR. 50/1991, CU COMPLETARILE SI MODIFICARILE ULTERIOARE SI A CODULUI CIVIL.

SUBZONA CONFORM P.U.Z. - S.I.R.1

- P.O.T. 80%,

- Reabilitarea, refatadizarea si extinderea imobilului se va realiza cu respectarea prevederile regulamentului.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE SI EXTINDERE IMOBIL - PIATA LIBERTATII NR.1

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare
și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 c) documentația tehnică - D.T. , după caz:

☒ D.T.A.C

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☒ securitate la incendiu

☐ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☒ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie) :

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI
- ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
- AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA SI PATRIMONIUL NATIONAL COVASNA
- ACORDUL AUTENTIFICAT A VECINILOR DIN CF 40227-C1 - ptr refatadizare

d.4) studii de specialitate (1 exemplar in original)

- STUDIU GEOTEHNIC
- EXPERTIZA TEHNICA

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ



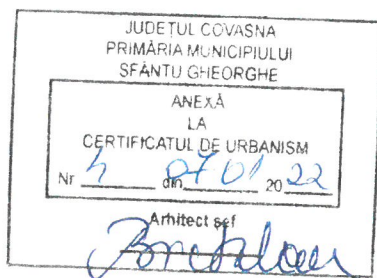
Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
Ilyés Adél

Achitat taxa de: **Scutit de taxa**, conform Chitanței nr.

din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 12.01.2022



Anexa 1

Certificatul de urbanism nr. 4 din 07. 01. 2022

Regim juridic: (continuare)

- ✓ Imobilul din CF 40227-C1-U1, 40227-C1-U2, 40227-C1-U3, 40227-C1-U4, 40227-C1-U6, 40227-C1-U8 în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, notat drept de administrare în favoarea Teatrului Tamási Áron.
- ✓ Terenurile și clădirea se afla în zona de protecție a monumentului istoric Ansamblul urban "Zona Centrală" poziția nr. 142, conf. "Lista Monumentelor Istorice 2010 - Județul Covasna".

Regim economic:

- ✓ vezi în Certificat de Urbanism

Regim tehnic:

- ✓ vezi în Certificat de Urbanism



**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ZONA CENTRALĂ – MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
(TERITORIU PARȚIAL)**

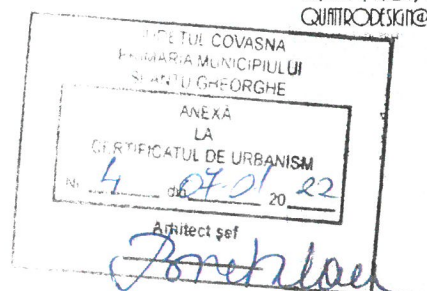
DIONISIE LUPU NR. 50, AP. 9
010458 BUCUREȘTI SECT. 1
TEL/FAX: (4021) 315.15.70
QUATTRODESIGN@GMAIL.COM

Beneficiar:

Primăria Municipiului Sf. Gheorghe

Primar: Árpád András ANTAL

Contract nr.: 23550/2010



Proiectant general:

Quattro Design SRL – Arhitecți și urbanisti asociați

Director general: arh. Toader POPESCU

Coordonator de proiect: arh. Irina POPESCU-CRIVEANU

Consilier științific: arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU

Contract nr.: 125/2010

Subproiectant:

SC PROD-AX SRL

Director general: arh. Attila ZAKARIAS

Elaboratori: arh. Kazmer KOVACS, Pal ZSIGMOND

Echipa proiectului:

Coordonator de proiect: arh. Irina POPESCU-CRIVEANU

Colaboratori: urb. Ramona UNGUREANU, s. arh. Iulian Ovidiu DINA

Consilier științific: arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU

Decembrie 2010

Faza III – studiu urbanistic

Volumul 1. Studii de fundamentare

Volumul 2. Plan urbanistic zonal

Volumul 3. Regulament local de urbanism

Conținutul volumului 3:

R.L.U. – REGLEMENT LOCAL DE URBANISM

- Art. 1 Dispoziții generale
- Art. 2 Autorizarea directă a construirii
- Art. 3 Autorizarea indirectă a construirii prin modificarea R.L.U.
- Art. 4 Obiectivele dezvoltării urbanistice a zonei
- Art. 5 Imobile cu destinația de locuire
- Art. 6 Imobile cu altă destinație decât locuirea
- Art. 7 Construibilitatea parcelelor în funcție de tipul clădirilor principale
- Art. 8 Accese pe parcelă, treceri, ganguri
- Art. 9 Indicatori urbanistici ai parcelelor
- Art. 10 Suprafața minimă a parcelei construibile și modificări de suprafață
- Art. 11 Înălțimea construcțiilor propuse
- Art. 12 Edificabilul parcelei și conformarea fațadelor clădirii
- Art. 13 Amenajabilul parcelei
- Art. 14 Materiale de finisaj ale clădirilor
- Art. 15 Măsuri de organizare a spațiilor publice
- Art. 16 Abrevierile utilizate în R.L.U.

Piese desenate

Planșa 6-R1. – Reglementări urbanistice (scara 1:1000)

Anexe

- Anexa 1. Activitățile permise pe teritoriul P.U.Z.
- Anexa 2. Caracteristici principale de reglementare - imobilele pentru care se cunoaște intenția de construire a proprietarilor
- Anexa 3. Alinierea clădirilor - imobilele pentru care nu se cunoaște intenția de construire a proprietarilor
- Anexa 4. Concesionarea domeniului public al Municipiului Sfântu Gheorghe – Zona operațională "Inima orașului"
- Anexa 5. Posibilități de dezlipire a unei parcele dintr-un corp de proprietate
- Anexa 6. Măsurarea înălțimii clădirii
- Anexa 7. Înălțimile maxime ale clădirilor

R.L.U. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONA CENTRALĂ – MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (TERITORIU PARȚIAL)

Prezentul Regulament este aprobat cu Hotărârea nr. /
a Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe
Traducerea oficială a Regulamentului în limba maghiară este autenticată de
.....

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul R.L.U.

"Regulamentul local de urbanism [...] aferent Planului urbanistic zonal cuprinde și detaliază prevederile [...] Planului urbanistic zonal privitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

După aprobare [...] Planul urbanistic zonal [...] împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție."

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 49, alin. 2, 3.

Prezentul R.L.U. este aferent P.U.Z. Zona Centrală – Municipiul Sfântu Gheorghe (Teritoriu parțial); prescripțiile R.L.U. sunt obligatorii pentru întregul teritoriu care face parte din P.U.Z.

Prezentul R.L.U. este complementar R.L.U. aferent PUG, aprobat prin HCLMSG nr. 93/1996 și R.L.U. aferent P.U.Z. Zona Centrală Sfântu Gheorghe, aprobat prin HCLMSG nr. 72/2008

- a. R.L.U. preia și detaliază prevederile R.L.U. – P.U.G. și P.U.Z..
- b. R.L.U. aduce precizări unora dintre prevederile R.L.U. – P.U.G. și P.U.Z..
- c. R.L.U. modifică unele prevederi ale R.L.U. – P.U.G. și P.U.Z.. pentru o parte din zona centrală a municipiului.

Prezentul R.L.U. este aprobat de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Consiliului Județean Covasna, prin avizul nr. 26/2011

1.2. Teritoriul de aplicare a R.L.U.

- a. Prezentul R.L.U. se aplică în imobilele care sunt cuprinse în P.U.Z. și care sunt figurate în planșa R1. Delimitarea teritoriului P.U.Z. este stabilită în așa fel încât să permită efectuarea investițiilor publice planificate pentru prima etapă de intervenții în centrul municipiului Sfântu Gheorghe.
- b. Imobilele care sunt cuprinse în P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:
 1. Domeniul public al statului român (de interes național): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi.
 2. Domeniul privat al statului român: (efect în proprietate mixtă cu persoane private): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi.
 3. Domeniul public al Județului Covasna (de interes județean): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi.
 4. Domeniul public al Municipiului Sfântu Gheorghe (de interes local): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi, precum și parcele

operaționale care cuprind părți din străzi, piețe, parcul Elisabeta, parcul Str. Cimitirului.

5. Domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe (aflat în proprietate mixtă cu persoane private): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi.

6. Domeniul privat al persoanelor particulare: în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi.

c. Teritoriul P.U.Z. reprezintă o Zonă Istorică de Referință (ZIR) care, pentru a ușura operarea, a fost împărțită în 9 Subzone Istorice de Referință (SIR). Împărțirea operațională a teritoriului și adresele imobilelor care, la data elaborării P.U.Z. fac parte din SIR sunt următoarele:

NR. CRT	NR. SIR	ADRESĂ	NUMĂR IMOBILE	
			PE STRADĂ	TOTAL
01.	SIR 1 „Inima orașului”	Str. Grof Mikó Imre, 1, 1A, 1B, 3, 5, 7, 9, 9A, 11, 13	10 imobile	31 imobile
02.		Piața Libertății, 1	1 imobil	
03.		Str. Petőfi Sándor, 2, 4, 4A, 6, 6A, 6B, 8, 8A, 10, 10A, 10B, 10C, 10D, 12, 12A, 14, 16, 18, 20	19 imobile	
04.		Piața Sfântu Gheorghe, 5	1 imobil	
05.	SIR 2 „Târgul Nou”	Str. Ciucului, 1, 3, 3A, 5, 2	5 imobile	39 imobile
06.		Str. Kossuth Lajos	-	
07.		Str. Körösi Csoma Sándor, 2, 4, 6, 8, 10, 12	6 imobile	
08.		Str. Oltului, 1, 3, 5 – 5B, 7 – 9, 9A, 9B, 11 – 11A, 2, 4, 4A, 6, 8	12 imobile	
09.		Str. Petőfi Sándor 1, 1A, 3, 5, 7 – 9, 11, 13, 15 – 15A, 17 – 17A, 19 – 19A, 23, 25, 27, 29	14 imobile	
10.		Piața Sfântu Gheorghe, 1, 4	2 imobile	
11.	SIR 3 „Centrul Comercial nou”	Str. Bălcescu Nicolae, 12, 14, 20A, N.I.	4 imobile	19 imobile
12.		Str. Bem József, 1, 3, 3bis	2 imobile	
13.		Str. Eminescu Mihai, 1, 3, 5, 7, 2, 2A, 4, 6, 8, 10, 12	11 imobile	
14.		Str. Posta József	-	
15.		Piața Sfântu Gheorghe, 2, 3	2 imobile	
16.	SIR 4 „Bulevardul Nou”	Str. Gödri Ferenc, 1, 2, 4	3 imobile	9 imobile
17.		Str. Gróf Mikó Imre, 2, 4A – 4E	3 imobile	
18.		Str. Tavaszy Sándor	-	
19.		Piața Libertății, 7, 7A, 7B	3 imobile	
20.	SIR 5 „Parcul Elisabeta”	Str. Gábor Áron	-	1 imobil
21.		Piața Libertății, fără număr – Parcul Elisabeta	1 imobil	
22.	SIR 6 „Blocurile noi din Nord”	Str. Gábor Áron, 1A – 1C	1 imobil	7 imobile
23.		Str. Körösi Csoma Sándor, 1	1 imobil	
24.		Str. Kossuth Lajos, 2A – 2D, 2E	2 imobile	
25.		Piața Libertății, 2, 4	2 imobile	
26.		Str. Váradi József, 1B – 1C	1 imobil	
27.	SIR 7 „Str. Váradi József”	Str. Konsza Samu	-	6 imobile
28.		Str. Kossuth Lajos, 13	1 imobil	
29.		Str. Váradi József, 2, 4, 4A, 14, 14A	5 imobile	
30.	SIR 8 „Piața Mihai Viteazul”	Str. Castanilor	-	9 imobile
31.		Str. Cimitirului, 1, 3, 5	3 imobile	
32.		Str. Gábor Áron, 10, 12, 14	3 imobile	
33.		Str. Váradi József	-	
34.		Piața Mihai Viteazul, 3A – 3G, 13, 15	3 imobile	
35.	SIR 9 „Parcul Nou”	Str. Cimitirului, 2	1 imobil	2 imobile
36.		Str. Gábor Áron, 16	1 imobil	
TOTAL ZONA ISTORICĂ DE REFERINȚĂ (ZIR)				123 imobile

d. Teritoriul P.U.Z. este aproape în totalitate acoperit de zonele de protecție ale monumentelor istorice (stabilite printr-o distanță de 100 m de la limitele imobilelor înscrise în Lista Monumentelor Istorice).

- e. Teritoriul P.U.Z. este – aproape în totalitate – înscris în „zona de protecție” stabilită prin PUG– vezi P.U.Z. Planșa nr. 3. Regimul juridic de protecție.
 - f. Teritoriul P.U.Z. cuprinde părți din două ansambluri înscrise în L.M.I. 2010:
 - 129. CV-II-a-B-13086** Ansamblul urban Municipiul Sfântul Gheorghe (SIR nr. 1, 2, 5, 6, 8, 9);
 - 130. CV-II-a-B-13087** Centrul Istoric al Municipiului Sfântul Gheorghe (SIR nr. 7);
- O parte din teritoriul P.U.Z. nu face parte din ansamblurile înscrise în L.M.I. 2010 (SIR nr. 3, 4).

1.3. Conținutul R.L.U.

R.L.U. are următoarele componente care funcționează numai împreună:

- a. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.;
- b. Planșa 6 - R1 - Reglementări urbanistice, sc. 1:1000;
- c. Anexa 1. Activitățile permise pe teritoriul P.U.Z.
- d. Anexa 2. Caracteristici principale de reglementare – imobilele pentru care se cunoaște intenția de construire a proprietarilor
- e. Anexa 3. Alinierea clădirilor – imobilele pentru care nu se cunoaște intenția de construire a proprietarilor
- f. Anexa 4. Concesionarea domeniului public al Municipiului Sfântu Gheorghe – Zona operațională „Inima orașului”
- g. Anexa 5. Posibilități de dezlipire a unei parcele dintr-un corp de proprietate
- h. Anexa 6. Măsurarea înălțimii clădirii
- i. Anexa 7. Înălțimile maxime ale clădirilor

1.4. Perioada de valabilitate a R.L.U.

- a. R.L.U. este valabil atât timp cât este valabil și P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Sfântu Gheorghe (Teritoriu parțial).
- b. Schimbarea condițiilor particulare de construire din teritoriul delimitat prin P.U.Z. sau schimbarea condițiilor generale de construire dintr-un teritoriu mai amplu pot determina aprobarea unor P.U.Z. care vor prevedea explicit modificările aduse prezentului R.L.U. Aceste P.U.Z. trebuie avizate și aprobate în același mod cu P.U.Z. actual.

1.5. Categoriile de reglementare

Prevederile prezentului R.L.U. sunt diferite în funcție de categoria de reglementare în care se înscrie fiecare imobil:

- a. Imobile care sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice (LMI) – este permisă restaurarea clădirilor, controlată prin sistemul MPCN.
- b. Imobile care sunt propuse pentru înscrierea în LMI – idem articolul 1.5.a.
- c. Imobile pentru care este deja cunoscută intenția de construire a proprietarilor – se stabilesc prin R.L.U. edificabilul parcelei și indicatorii urbanistici.
- d. Imobile pentru care nu este cunoscută intenția de construire a proprietarilor – se stabilesc prin R.L.U.: alinierea clădirilor, POT maxim și, în unele cazuri, distanțele minime dintre fațadele posterioare sau laterale ale clădirilor și limitele de fund, respectiv limitele laterale ale parcelelor.

- e. Imobilele a căror schimbare nu este previzibilă în acest moment (pe care sunt construite blocuri de locuințe, casa de cultură, magazine, creșele, alte clădiri) – se stabilesc prin R.L.U. posibilitățile de reabilitare termică a fațadelor și, după caz, supraetajări, mansardări, executarea unor reparații capitale ș.a.

1.6. Avizarea P.U.Z. și R.L.U. la Ministerul Culturii și Patrimoniului Național (M.C.P.N.)

Studiul istoric de fundamentare, P.U.Z. și R.L.U. au fost avizate de M.C.P.N. prin avizul nr. 66/U/14.04.2011 (Cabinet Ministru 3126/16.05.2011)

2. Autorizarea directă a construirii

2.1. Definiție

Autorizarea directă a construirii înseamnă autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism prealabilă.

2.2. Autorizarea directă a construirii pentru imobile clasate în L.M.I.

- a. Imobilele clasate în L.M.I. 2010 situate în teritoriul aferent P.U.Z. sunt următoarele:

Nr. LMI	Cod LMI	Adresa
Nr. 145	CV-II-m-B-13089	Strada Petőfi Sándor, nr. 18 (fostă 1 Decembrie 1918)
Nr. 155	CV-II-m-A-13094	Strada Gábor Áron, nr. 14
Nr. 157	CV-II-m-B-13096	Strada Gróf Mikó Imre, nr. 1
Nr. 158	CV-II-m-B-13097	Strada Gróf Mikó Imre, nr. 9
Nr. 159	CV-II-m-B-13098	Strada Gróf Mikó Imre, nr. 11
Nr. 182	CV-II-m-B-13110	Strada Libertății, nr. 2-4
Nr. 183	CV-II-m-A-13109	Strada Libertății, nr. 7
Nr. 185	CV-II-m-A-13112	Strada Oltului, nr. 7-9
Nr. 576	CV-III-m-B-13342	Piața Mihai Viteazul

- b. Autorizarea directă a construirii pentru imobilele clasate în LMI este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este în competența Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe; autorizarea se va face după următorul flux:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U. care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) următoarele avize suplimentare favorabile:
 - (i) Avizul autorității competente pentru protecția mediului;
 - (ii) Avizul M.C.P.N. pentru lucrări efectuate în imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A, cu excepția lucrărilor de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din acestea (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza Studiului Istoric de fundamentare a intervențiilor.

- (iii) Avizul Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a Județului Covasna (D.C.P.N. – J.CV) pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B, precum și pentru lucrări de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); Studiului Istoric de fundamentare a intervențiilor.
3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la alin. 2. de mai sus.
 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la alin. 2 de mai sus.
 - c. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele clasate în L.M.I. se face conform fluxului prevăzut la Art. 2.2.b.
 - d. Propunerile P.U.Z. cuprind și completări și modificări ale LMI.; conform legii, modificarea sau completarea LMI se face prin Ordin al Ministrului Culturii și Patrimoniului Național, ordin care stabilește și măsurile legale care urmează acestuia. În cazul în care propunerile de completare a LMI. cuprinse în P.U.Z. vor fi validate prin ordin al Ministrului Culturii și Patrimoniului Național, autorizarea construirii pentru imobilele nou clasate în LMI. se va face conform fluxului prevăzut la Art. 2.2.b.. Până la validarea sau invalidarea propunerilor, imobilele care sunt propuse să fie clasate suplimentar în L.M.I. sunt considerate monumente istorice.

2.3. Autorizarea directă a construirii pentru imobilele care nu sunt clasate în L.M.I.

- a. Autorizarea directă a construirii pentru imobilele în teritoriul studiat prin P.U.Z. și care nu sunt clasate în LMI este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este în competența Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe; autorizarea se va face după următorul flux:
 1. Cererea pentru eliberarea C.U.;
 2. Eliberarea C.U. care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) următoarele avize suplimentare favorabile:
 - (i) Avizul autorității competente pentru protecția mediului;
 - (ii) Avizul Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a Județului Covasna (D.C.P.N. – J.CV) pentru imobilele situate în SIR 1, SIR 2, SIR 4, SIR 5, SIR 6, SIR 7, SIR 8, SIR 9.
 3. Cererea pentru eliberarea A.C., bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate prevederile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la alin. 2 de mai sus.
 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la alin. 2 de mai sus.
- b. Autorizarea desființării construcțiilor se face conform fluxului de la Art. 2.3.a.

3. Autorizarea indirectă a construirii prin modificarea R.L.U.

3.1. Definiție

- a. Autorizarea indirectă a construirii înseamnă autorizarea după aprobarea unei noi documentații de urbanism elaborate în conformitate cu art. I. 4. din Legea nr. 242/2009, în cazul în care cererea de emitere a certificatului de urbanism pentru un imobil se află în unul din următoarele cazuri:
 1. Solicită o modificare de la prevederile R.L.U. aprobat;
 2. Solicită construirea unui obiectiv într-un imobil care este modificat față de situația de la data elaborării prezentului RLU;
 3. Solicită construirea unui obiectiv de natură să necesite alte condiții urbanistice decât cele precizate în prezentul R.L.U.
- b. Noua documentație de urbanism care trebuie aprobată este, după caz, PUZ sau PUD.

3.2. P.U.Z. modificador

- a. P.U.Z. modificador se poate elabora în conformitate cu actele normative în vigoare și poate prevedea următoarele:
 1. Construirea în cazul modificării limitelor unor imobile;
 2. Construirea unor clădiri noi în imobile în care prezentul P.U.Z. nu prevede modificarea clădirilor actuale, construire care poate necesita desființarea unor clădiri existente.
 3. Stabilirea pentru un imobil a unei destinații care nu este prevăzută de Anexa 1 – Activitățile permise pe teritoriul P.U.Z.
 4. Schimbarea regimului de construire pe o parcelă; regimul de construire este o caracteristică a țesutului urban care constă în modul de amplasare a clădirilor în raport cu clădirile de pe mai multe parcele învecinate (de exemplu: clădiri izolate, clădiri cuplate, clădiri înșiruite);
 5. Mărirea înălțimilor clădirilor față de înălțimile maxime pentru imobilele cuprinse în Anexa 2 – Caracteristici principale de reglementare;
 6. Depășirea cu mai mult de 2 niveluri a înălțimii clădirilor învecinate pentru imobilele în care P.U.Z. nu prevede înălțimea maximă a clădirii și care sunt cuprinse în Anexa 3 – Alinierea clădirilor (în conformitate cu Art. nr 31 din Regulamentul General de Urbanism);
 7. Depășirea POT maxim prevăzut, în cazul imobilelor cuprinse în Anexa 2 - Caracteristici principale de reglementare și în Anexa 3 – Alinierea clădirilor.
 8. Depășirea CUT maxim cu cel mult 20% din cel prevăzut, în cazul imobilelor cuprinse în Anexa 2 - Caracteristici principale de reglementare;
 9. Micșorarea distanței dintre aliniamentul parcelei și fațada clădirii așa cum este prevăzută în Anexa 2 - Caracteristici principale de reglementare sau în Anexa 3 – Alinierea clădirilor;
 10. Micșorarea distanțelor dintre fațadele laterale ale clădirii și limitele laterale ale parcelei așa cum sunt prevăzute în Anexa 3 – Alinierea clădirilor, în cazul în care această micșorare se asociază cu unele dintre modificările din art. 3.2.a.1. – 3.2.a.9.

11. Micșorarea distanței dintre clădire și limita posterioară a parcelei așa cum este prevăzută în Anexa 3 – Alinierea clădirilor, în cazul în care această micșurare se asociază cu unele dintre modificările din art. 3.2.a.1. – 3.2.a.10.
- b. P.U.Z. modificator se elaborează cu respectarea următorului flux :
1. Cererea de eliberare a certificatului de urbanism însoțită de solicitarea scrisă pentru emiterea avizului de oportunitate cuprinzând elementele solicitate prin O.U.G. nr. 7/2001
 2. Emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea P.U.Z. modificator, aviz elaborat de arhitectul șef al Municipiului Sf. Gheorghe și aprobat de primarul Municipiului Sf. Gheorghe.
 3. Emiterea certificatului de urbanism pentru elaborarea P.U.Z. modificator. Terenul pe care se elaborează P.U.Z. modificator este întregul teritoriu al SIR în care este amplasat imobilul pentru care se solicită modificările; în cazul în care imobilul are o limită care coincide cu limita SIR dintre două SIR vecine, avizul de oportunitate va putea stabili elaborarea P.U.Z. modificator pe teritoriul ambelor SIR.
 4. P.U.Z. modificator , va fi avizat în condițiile legii, inclusiv pentru problema protecției monumentelor istorice.
 5. Aprobarea P.U.Z. modificator, numai după trecerea a 12 luni de la data aprobării prezentului P.U.Z. cu R.L.U. sau după caz, a documentației de urbanism modificatoare care cuprinde teritoriul P.U.Z. modificator.
- c. După aprobarea P.U.Z. modificator, autorizarea și se în conformitate cu prevederile cap. 2. de mai sus.

3.3. P.U.D. modificator

- a. P.U.D. modificator se poate elabora în conformitate cu actele normative în vigoare și poate prevedea următoarele:
1. Depășirea cu maximum 2 niveluri a înălțimii clădirilor învecinate pentru imobilele în care P.U.Z. nu prevede înălțimea maximă a clădirii și care sunt cuprinse în Anexa 3 – Alinierea clădirilor (în conformitate cu art. nr. 31 din Regulamentul General de Urbanism);
 2. Micșorarea distanțelor dintre fațadele laterale ale clădirii și limitele laterale ale parcelei așa cum sunt prevăzute în Anexa 3 – Alinierea clădirilor;
 3. Micșorarea distanței dintre clădire și limita posterioară a parcelei așa cum este prevăzută în Anexa 2 - Caracteristici principale de reglementare sau în Anexa 3 – Alinierea clădirilor
- b. P.U.D. modificator se elaborează, conform legii, pe o singură parcelă, după următorul flux:
1. Cererea de eliberare a certificatului de urbanism.
 2. Eliberarea certificatului de urbanism pentru elaborarea P.U.D. modificator.
 3. P.U.D. modificator va fi avizat în condițiile legii; pentru problema protecției monumentelor istorice se va obține avizul favorabil emis de Direcția de Cultură și Patrimoniu Național a Județului Covasna în cazul imobilelor amplasate în SIR nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

4. Aprobarea P.U.D. modifikator, numai după trecerea a 12 luni de la data elaborării prezentului P.U.Z. cu R.L.U. aferent sau, după caz, a altei documentații de urbanism modifikatoare care cuprinde imobilele pe care s-a elaborat P.U.D. modifikator.
- c. După aprobarea P.U.D. modifikator, autorizarea construirii devine autorizare directă și se face în conformitate cu Cap. 2 de mai sus.

4. Obiectivele dezvoltării urbanistice a zonei

- 4.1. R.L.U. este direcționat către transformarea și îmbunătățirea treptată a zonei cuprinse în P.U.Z., asigurându-se îndeplinirea următoarelor obiective:
 - a. Păstrarea calităților deosebite ale mediului, în primul rând prin amenajarea spațiilor plantate publice și, în al doilea rând a spațiilor plantate din parcele.
 - b. Asigurarea echilibrului între funcțiunea de locuire și alte funcțiuni urbanistice caracteristice centrului Municipiului Sfântu Gheorghe.
 - c. Respectarea calităților istorice ale parcellarului și ale modului de formare a țesutului urban.
 - d. Realizarea unui mediu construit cât mai omogen, format din clădiri cu volume de dimensiuni medii, amplasate în general prin juxtapunere față de volumele vechi, în scopul realizării unor străzi cu fronturi în majoritate continui.
 - e. Determinarea volumelor maxime ale clădirilor care pot fi construite pe fiecare parcelă.
 - f. Respectarea elementelor de arhitectură valoroase ale clădirilor existente și realizarea unor clădiri noi de ridicată calitate arhitecturală.
 - g. Asigurarea unui sistem de circulație în care circulația pietonală să fie preponderentă.
 - h. Asigurarea condițiilor pentru o construire cât mai rapidă și pentru o informare cât mai clară a investitorilor.

5. Imobile cu destinația de locuire

- 5.1. Locuirea este destinația preponderentă a unora dintre imobilele situate în teritoriul aferent P.U.Z.; locuirea se materializează prin una dintre următoarele categorii de locuințe: locuință convenabilă, locuință de serviciu, locuință de protocol. În construcțiile noi se vor autoriza numai locuințele care satisfac exigențele prevăzute în Anexa 1 la Legea nr. 114/1996 și în normele de igienă în vigoare.
- 5.2. Imobilele existente sau propuse pot avea destinații mixte: locuire și alte funcțiuni permise conform Art. 6 al R.L.U.
- 5.3. Destinația preponderentă de locuire, conform Art. 5.1., este asigurată dacă în fiecare clădire principală este satisfăcută următoarea relație:

$$\frac{SD_{loc}}{SD} \geq 0,5$$

În care: SD_{loc} = suprafața desfășurată totală aferentă locuințelor

- (care înlocuiește, dacă este cazul, încăperile de locuit din mansardă care au volumul minim de 15 m³/persoană)
- SD = suprafața desfășurată totală a părții supraterrane a clădirii,
- calculată în conformitate cu Legea nr. 242/2009
- SD nu cuprinde:
- suprafața subsolului (definit cf. Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99, art.1.2.23)
 - suprafața garajului, chiar dacă garajul este realizat în demisolul sau în parterul clădirii.

- 5.4. Transformarea și reabilitarea clădirilor cu destinația de locuință se poate autoriza numai dacă unitățile locative rezultate satisfac exigențele prevăzute în Anexa 1 la Legea nr. 114/1996 și în normele de igienă în vigoare.

6. Imobile cu altă destinație decât locuirea

- 6.1. Imobilele din teritoriul aferent P.U.Z. pot fi folosite în întregime pentru alte activități decât locuirea; activitățile permise în imobilele din teritoriul aferent P.U.Z. sunt cuprinse în Anexa 1 – Activitățile permise pe teritoriul P.U.Z., cu denumirile și codul oficial stabilit prin Clasificarea activităților din economia națională – CAEN Revizuit 2/2007.
- 6.2. Activitățile care nu sunt cuprinse în Anexa 1 sunt interzise pe parcelele de pe teritoriul de aplicare a prezentului R.L.U.. De asemenea sunt interzise activitățile notate expres în lista Anexei 1.
- 6.3. Activitățile din sectorul secundar care sunt permise, notate cu (*) în lista Anexei 1, se pot desfășura numai în cadrul microîntreprinderilor (maxim 9 salariați).
- 6.4. Activitățile permise prin Anexa 1 se pot exercita pe toate parcelele de la Art. 1.2., cu următoarele condiționări:
- a. Să existe acordul proprietarului sau în cazul condominiilor, a adunării generale a proprietarilor;
 - b. Funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
 - c. Să nu fie necesară amenajarea unor locuri suplimentare de parcare pe domeniul public;
 - d. În cazul clădirilor existente, să nu se afecteze vegetația existentă pe parcelă (grădinile de fațadă și arborii amplasați pe parcelă), în condițiile stipulate în prezentul R.L.U.

7. Construitibilitatea parcelelor în funcție de tipul clădirilor principale

- 7.1. Pe baza prezentului R.L.U. se poate autoriza direct construirea de clădiri principale și secundare amplasate pe parcelele care au următoarele caracteristici alternative:
- Minimum un aliniament (limită către domeniul public al municipiului);
 - Acces carosabil pe parcelă din domeniul public, în cazul absenței aliniamentului.
- 7.2. Clădirea principală de pe o parcelă este aceea care adăpostește una sau mai multe dintre funcțiunile permise conform Art.5 și Art. 6. ale R.L.U. Clădirea secundară de pe parcelă este aceea care adăpostește funcțiuni auxiliare celor permise, de ex. garaj, adăpost portar, depozit de materiale, magazie de unelte gospodărești, post de transformare, pavilion de recreere, atelier ș.a.
- 7.3. În situația în care o parcelă are dimensiuni care permit coexistența mai multor clădiri principale distincte, construitibilitatea parcelei se stabilește prin P.U.Z. actual; această dispoziție este valabilă și dacă una sau mai multe dintre clădirile distincte sunt clădiri existente pe parcelă.
- Prin "mai multe clădiri principale distincte" se înțeleg clădiri amplasate în una dintre următoarele situații:
- Mai multe clădiri către stradă – cel puțin două clădiri paralele amplasate pe partea dinspre stradă a parcelei;
 - Mai multe rânduri de clădiri – cel puțin două clădiri paralele amplasate dinspre stradă spre fundul parcelei;
 - Ansamblu de clădiri – cel puțin trei clădiri amplasate pe parcelă prin combinarea situațiilor de la punctele a. și b.
- 7.4. Prezentul RLU folosește următorii termeni pentru a desemna fațadele clădirilor:
- Fațadă: partea exterioară verticală a unei clădiri, pe care se găsesc deschideri (ferestre sau uși), balcoane și logii.
 - Fațadă principală: fațada care fie este situată pe aliniamentul parcelei, fie este paralelă cu aliniamentul parcelei; în cele mai multe cazuri, în această fațadă se găsește intrarea în clădire. În cazul existenței mai multor clădiri principale distincte cf. Art. 7.3.b. și 7.3.c., numai clădirea / clădirile dinspre stradă are/au fațadă principală.
 - Fațadă laterală: fațada paralelă cu o limită laterală a parcelei.
 - Fațadă posterioară (de fund): fațada paralelă cu limita posterioară (de fund) a parcelei.
 - Calcan (perete orb): partea exterioară a unei clădiri pe care nu se găsesc deschideri (ferestre sau uși), pentru a respecta servitutea de vedere pe parcela vecină.
- 7.5. Amplasarea pe fiecare parcelă (fond) a clădirilor și conformarea acestora, trebuie să asigure satisfacerea în mod echitabil a următoarelor deziderate:
- Folosirea confortabilă a parcelei de către proprietar, prin:
 - Iluminarea naturală și însorirea fațadelor laterale ale clădirilor, în conformitate cu articolul 28 din O.U.G. nr. 7/2011;

- (ii) Intimitatea folosirii parcelei, prin construirea pereților orbi (calcane) pe limitele laterale sau de fund ale parcelei și prin construirea împrejuririlor.
- b. Vederea corectă din spațiul public a clădirilor, prin:
 - (i) Vederea în totalitate a fațadelor principale ale clădirilor;
 - (ii) Vederea numai de fațade laterale, în cazul în care, în afara fațadei principale, este vizibilă din spațiul public o altă parte a unei clădiri;
 - (iii) Perceperea din spațiul public a cât mai puține calcane.
- 7.6.** Distanțele dintre clădiri și limitele parcelelor sunt stabilite în Planșa R1 și în Anexa 3 - Alinierea clădirilor; se precizează următoarele:
 - a. În cazul în care distanța dintre alinierea clădirii și aliniamentul parcelei este prevăzută cu dimensiunea 0 (zero) metri, este obligatorie fie construirea, fațadei principale pe aliniament, fie construirea unei fațade noi pe aliniament.
 - b. În cazul în care distanța dintre alinierea fațadei clădirii și aliniamentul parcelei este prevăzută cu dimensiuni în metri, distanța este minimă (adică poate fi mai mare prin prevederile proiectului).
 - c. În cazul în care distanța dintre fațada posterioară a clădirii și limita de fund a parcelei este prevăzută cu dimensiuni în metri, această distanță este minimă (adică poate fi mai mare prin prevederile proiectului).
 - d. În cazul în care distanțele dintre fațada laterală a clădirii și limita laterală a parcelei este prevăzută cu dimensiuni în metri, această distanță este minimă (adică poate fi mai mare prin prevederile proiectului). Distanța minimă de 2,00 metri este prevăzută prin articolul 615 (1) din legea 287/2009 (Codul Civil) și este permisă numai în cazurile în care între limita laterală a parcelei și fațada laterală paralelă cu aceasta nu este necesară o trecere carosabilă.
 - e. Pe parcelele de la Art. 1.2. se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei, fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public. Distanțele minime dintre construcții și linia de hotar a parcelei sunt stabilite prin normativul P100/2004. Limitele de parcelă pe care se pot construi pereți orbi (calcane) și lungimile maxime ale pereților orbi (calcane) sunt prevăzute în Planșa R1.
 - f. Pentru a nu se construi calcane vizibile depărtate față de limitele parcelei, este interzisă amplasarea construcțiilor pe o parcelă (fond) la distanța minimă dintre construcție și linia de hotar a parcelei care este stabilită prin Art. 612 din Legea nr. 287/2009 (Cod Civil).

8. Accese pe parcelă, treceri, ganguri

- 8.1. Accesele pietonal și carosabil pe suprafața fiecărei parcele sunt permise din domeniul public adiacent parcelei. În cazul în care o parcelă are mai multe aliniamente, pe laturi paralele sau concurente, prin Certificatul de Urbanism se vor stabili aliniamentele prin care se face accesul din spațiul public pe parcela respectivă.
- 8.2. Constituirea dreptului de trecere la suprafața terenului pe o parcelă în favoarea altei parcele care nu are acces la calea publică, conform Art. 617 Cod Civil, trebuie făcută în așa fel încât să permită trecerea autoturismelor și a vehiculelor utilitare. Lățimea minimă a terenului pe care se constituie dreptul de trecere este 3,00 m în cazul în care trecerea are traseul rectiliniu; în cazul în care trecerea are un traseu frânt, lățimea terenului pe care se constituie dreptul de trecere se calculează în așa fel încât să fie posibilă circulația vehiculelor.
- 8.3. Imobilele pe care este obligatorie realizarea trecerilor prin construcții (ganguri) sunt reprezentate pe Planșa R1.

Gangurile de trecere prin construcțiile noi vor avea, după caz, următoarele dimensiuni libere minime:

- Gang exclusiv pietonal – lățime 2,00 m; înălțime 2,50 m;
- Gang ocazional carosabil – lățimea conform Art. 8.2.; înălțimea trebuie să permită trecerea vehiculelor.

În cazul în care este necesară limitarea accesului într-un gang, prin porți sau uși, deschiderea lor se va face în totalitate în interiorul parcelei, fără a obtura prin deschidere spațiul public.

- 8.4. Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu; accesele au dimensiunile de minimum 3,00 m lățime și 3,50 m înălțime, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), Anexa 4, Art 4.12.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m (conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99, art. 2.9.5.).

9. Indicatori urbanistici ai parcelelor

9.1. Indicatori urbanistici ai parcelelor sunt:

- a. Procentul de ocupare a terenului
- b. Coeficientul de utilizare a terenului

Definirea și măsurarea acestor indicatori sunt conținute în Art. 16 al Legii 242/2009 (art. „indici urbanistici”). Calculul suprafețelor construite și al suprafețelor desfășurate ale unei construcții se face în conformitate cu STAS nr. 4908-85 (Construcții, Arie și Volume).

9.2. Indicatorii urbanistici maximi ai fiecărei parcele cu construcții propuse prin P.U.Z. sunt conținuți în Anexa 2, în Anexa 3 și în Anexa 4. Pe oricare dintre parcelele cu construcții propuse cuprinse în aceste anexe se pot realiza prin construire indicatori urbanistici mai mici decât cei maximi prevăzuți.

9.3. Construirea unui nivel de mansardă deasupra unei clădiri întregi sau deasupra unei porțiuni de clădire situate pe o parcelă mărește în consecință suprafața desfășurată și indicatorul urbanistic CUT al parcelei. În cazul în care mansarda acoperă o întreagă clădire, suprafața construită a părții adăugate trebuie să reprezinte maximum 90% din suprafața nivelului imediat inferior al clădirii pe care se execută mansarda.

Definiție (DEX, 1998): Mansardă - Încăpere sau ansamblu de încăperi locuibile, așezate imediat sub acoperiș (având tavanul și pereții oblici și neregulați); etaj situat imediat sub acoperișul unei clădiri.

10. Suprafața minimă a parcelei construibile și modificări de suprafață

10.1. În zona cuprinsă în P.U.Z. sunt posibile alipiri și dezlipiri ale parcelelor sau ale unei părți de parcelă, precum și dezlipirii, în conformitate cu Art. nr. 44 al Legii Nr. 7/1996 și cu Art. nr. 29 al Legii nr. 350/ 1991. Dezlipirile de parcele trebuie să conducă la formarea unor parcele construibile, în conformitate cu Art. 10.2 și 10.3.

10.2. Condiții pentru parcelele situate în zona cuprinsă în SIR 1 – Insula centrală „Inima orașului”:

- a. Suprafața parcelelor este stabilită în Anexa 4 – Concesionarea domeniului public al municipiului Sfântu Gheorghe.
- b. Suprafața minimă a parcelelor rezultate prin dezlipirea unui corp de proprietate este cea din Anexa 4.
- c. În cazul în care o parcelă rezultată prin dezlipire nu are acces direct din spațiul public, este necesară constituirea unei servituți de trecere pe una dintre parcelele învecinate, conform legii – cf. Anexei 5, cazul 2.
- d. În cazul schimbării caracteristicilor terenurilor cuprinse în P.U.Z. actual prin alipiri sau dezlipiri ale unor părți de parcelă, autorizarea construirii se face după aprobarea documentației de urbanism modificatoare – P.U.Z. elaborat în condițiile Art. 3.2

10.3. Condiții pentru parcelele situate în zonele cuprinse în SIR 2, SIR 3, SIR 4, SIR 6, SIR 7, SIR 8, SIR 9:

- a. Suprafața minimă a parcelei construibile este de 170 mp; pe această parcelă este permisă construirea unei clădiri principale cu suprafața construită de maximum 100 mp (POT max. 60%).
- b. În cazul în care se produce o dezlipire a unei părți de parcelă, suprafața minimă a oricărei parcele rezultate prin dezlipire este cea de la Art. 10.3.a. Această suprafață trebuie asigurată pentru partea construibilă a parcelei (măsurată fără a se include partea neconstruibilă a parcelei pe care se realizează accesul direct din spațiul public – cf. Anexei 5, cazul 1).
- c. În cazul în care o parcelă rezultată prin dezlipire nu are acces direct din spațiul public, este necesară constituirea unei servituți de trecere pe una dintre parcelele învecinate, conform legii – cf. Anexei 5, cazul 2.
- d. În cazul schimbării caracteristicilor terenurilor cuprinse în P.U.Z. actual prin alipiri sau dezlipiri ale unor părți de parcelă, autorizarea construirii se face după aprobarea documentației de urbanism modificatoare – P.U.Z. elaborat în condițiile Art. 3.2.

11. Înălțimea construcțiilor propuse

- 11.1. Înălțimea maximă a construcțiilor propuse prin P.U.Z. este prezentată în Planșa R1 și în Anexa 2; înălțimea maximă a clădirilor este exprimată în numărul maxim de niveluri supratere (P, P+1, P+2 ș.a.). Pe oricare dintre parcelele cu construcții propuse cuprinse în teritoriul aferent P.U.Z. se pot realiza construcții cu un număr de niveluri mai mic decât cel maxim prevăzut fără a fi necesară o nouă documentație de urbanism.
- 11.2. În situația solicitării unei mărimi a numărului de niveluri supratere ale construcțiilor propuse pe o parcelă, se va proceda conform Art. I. 9. din OG nr. 27/2008 și Art. I.4. din Legea nr. 242/2009, cu aceleași condiții ca la Art 3.2. al R.L.U.
- 11.3. Înălțimea maximă a construcțiilor, exprimată în numărul maxim de niveluri supratere, se limitează prin înălțimea în metri a construcțiilor, măsurată conform Anexei 6. Înălțimea construcțiilor se măsoară pe muchia verticală a construcției, între partea superioară a acesteia și cel mai jos nivel finit solului.
Înălțimile maxime ale construcțiilor fixate prin R.L.U., care echivalează cu înălțimile în niveluri cuprinse în Planșa 6-R1 și în Anexa 2 sunt următoarele (conform Anexei 7):
 - a. P = 5,50 m;
 - b. P+1 = 9,00 m;
 - c. P+2 = 12,50 m;
 - d. P+3 = 16,00 m;
- 11.4. Înălțimea minimă interioară a nivelului construit care are destinația locuință trebuie să fie de 2.55 m conform cu Anexa 1 a Legii nr. 114/1996. În cazul în care locuința este amplasată într-o mansardă se va asigura volumul minim prevăzut la Art. 5.3.
- 11.5. În cazul construcțiilor mansardate, înălțimea totală a construcției se măsoară până la cota muchiei orizontale de frângere a pantei acoperișului.

12. Edificabilul parcelei și conformarea fațadelor clădirii

- 12.1.** Edificabilul parcelei reprezintă suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație pentru clădirile principale definite conform Art. 7.2. Clădirea principală realizată în interiorul edificabilului fiecărei parcele trebuie să aibă suprafață construită corespunzătoare Art. 9.2.
- 12.2.** Edificabilul parcelei este determinat de următoarele linii de aliniere:
- Alinierea obligatorie către stradă a fațadei clădirii;
 - Alinierea laterale ale clădirii;
 - Alinierea de spate a clădirii.
- 12.3.** Edificabilul parcelelor pe care se aplică prezentul R.L.U. este determinat prin P.U.Z. și este precizat în Planșa 6.R1; edificabilul parcelei este marcat în plan ca poziție și ca dimensiuni. Mărirea edificabilului parcelelor care este stabilit prin prezentul R.L.U. se face prin P.U.Z. modificator sau P.U.D. modificator, conform Art. 3.2. și 3.3.
- 12.4.** Alinierea obligatorie către stradă a fațadei principale a clădirii este stabilită în Planșa 6-R1 și în Anexa 3 pentru fiecare parcelă. Alinierea obligatorie a fațadelor principale ale clădirii pune următoarele condiții fațadei:
- Fațada dinspre stradă a clădirii trebuie să formeze un plan vertical a cărui proiecție pe pământ trebuie să coincidă cu alinierea obligatorie pe o lungime de minimum 1/2 din lungimea limitei dinspre stradă a edificabilului parcelei. Este permisă retragerea fațadei față de aliniere, către interiorul parcelei, pe o lungime de maximum 1/2 din lungimea limitei dinspre stradă a edificabilului parcelei.
 - În cazul clădirilor la care fațada principală coincide cu aliniamentul parcelei, părțile ieșite din planul vertical al fațadei (balcoane, bovindouri, elemente decorative, copertine ș.a.) pot depăși cu maximum 2.0 m acest plan și se pot construi numai la etajele clădirii, fără a afecta planul parterului și al demisolului. Părțile ieșite peste trotuarele străzilor se pot executa începând de la înălțimea de 3.00 m față de punctul cel mai înalt al trotuarului aferent fațadei; fac excepție de la această regulă clădirile înscrise în L.M.I. Lungimea totală a părților ieșite se măsoară pe fiecare etaj al clădirii și este, pentru fiecare etaj în parte, de maximum 1/2 din lungimea fațadei dinspre stradă a clădirii.
 - În cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de portice, tuburi de ascensor sau trepte care să reprezinte corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- 12.5.** Distanța minimă dintre alinierea laterală a clădirii și limita laterală a parcelei este prevăzută la Art. 7.6. Se adaugă următoarele reguli suplimentare:
- Părțile ieșite din planul fațadei laterale (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă planul de închidere exterior la distanță de minimum 2.0 m față de limita laterală a parcelei și să fie dispuse la o înălțime minimă suficientă pentru a nu obstrua, după caz circulația pietonilor și a vehiculelor din lungul fațadei laterale.
 - Părțile din clădirile noi care se alipesc prin perete orb (calcan) la clădirile existente pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului

clădirii existente. În acest scop Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe poate înscrie în Certificatul de Urbanism dispoziția ca D.T.A.C. pentru o clădire pe o anumită parcelă să cuprindă și releveul calcanelor clădirilor de pe parcelele vecine.

12.6. În cazul în care construcțiile propuse sunt paralele cu limita de fund a parcelei, distanța minimă dintre fațada din spate a clădirii și limita de fund a parcelei este stabilită în Planșa R1, și pentru unele cazuri, în Anexa 3 – Alinierea clădirilor, cu următoarele condiții:

- a. Distanța se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;
- b. Părțile ieșite din planul fațadei din spate (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă planul de închidere exterior la distanța minimă față de limita din spate a parcelei stabilită prin Planșa R1 și în Anexa 3 – Alinierea clădirilor.

12.7. Certificatul de Urbanism pentru fiecare parcelă trebuie să conțină marcarea edificabilului ca principal element tehnic al acesteia; la cerere, se poate elibera solicitantului certificatului de urbanism o copie a prezentului R.L.U.

13. Amenajabilul parcelei

13.1. Definiție

Amenajabilul parcelei este suprafața din parcelă cuprinsă între limitele acesteia și clădirea principală sau clădirile principale; în această suprafață se pot construi: clădiri secundare care adăpostesc funcțiuni auxiliare activităților permise (conform Art. 7.2.), alei, platforme, instalații supraterane și subterane, jocuri de copii, spații plantate, bazine, terase, scări exterioare, împrejuriri ș.a.

13.2. Construcții provizorii

Clădirile secundare care sunt lucrări de construcții cu caracter provizoriu, se autorizează conform Legii nr. 453/2001. Partea supraterană a acestor clădiri va avea înălțimea maximă de 2.50 m (măsurată la partea cea mai înaltă a acoperișului).

13.3. Parcaje și garaje

- a. Având în vedere amenajarea parcajului subteran din Piața Libertății, pe parcelele cu construcții propuse care au accese carosabile din spațiul public amenajat ca „Shared Space” (spațiu împărțit între pietoni și automobile) nu este obligatorie amenajarea parcajelor pentru autoturisme. Fac excepție următoarele imobile, pe care este obligatorie amenajarea parcajelor pentru autoturisme: str. Petőfi Sándor nr. 1 (Hotelul Bodoc); str. Petőfi Sándor nr. 12A (Hotelul Sugas); Piața Sfântu Gheorghe nr. 4 (Magazinul Sugas); toate blocurile de locuințe.
- b. Pe parcelele cu construcții propuse care au accese carosabile din străzi cu circulație separată pentru pietoni și automobile este necesară amenajarea parcajelor/garajelor necesare activităților din imobile, în conformitate cu normele în vigoare. Parcelele sunt situate pe următoarele străzi: str. Bălcescu Nicolae, str. Cimitirului, str. Eminescu Mihai, str. Gábor Áron, str. Gödri Ferenc, str. Kőrösi Csoma Sándor, str. Kossuth Lajos, str. Oltului, str. Váradi

József, Piața Mihai Viteazul. Fac excepție următoarele imobile pe care construcțiile existente nu permit amenajarea parcajelor/garajelor: str. Eminescu Mihai nr. 7 (Complex comercial), str. Eminescu Mihai nr. 12 (Dispensar pneumo-fiziologic), str. Körösi Csoma Sándor nr. 12 (Cinematograf Arta).

- c. În cazul clădirilor noi care au garaje amenajate la demisol sau subsol, accesul în rampă la garaje trebuie construit în întregime în interiorul parcelei.

13.4. Spații plantate naturale

- a. Parcelele pentru care este obligatorie realizarea spațiilor plantate naturale sunt cele pe care se amenajează spațiile de parcare/garare și care sunt stabilite la Art. 13.3.a și 13.3.b.
- b. Pe parcelele de la punctul 13.4.a. este obligatorie realizarea unor spații plantate naturale care să asigure respectarea următorului indice (cf. H.G. 525/27.06.1996 pentru aprobarea R.G.U. - Anexa 6, republicat M.Of. 856/27.11.2002):

$$PSP = \frac{SSP}{ST} \times 100 = \text{minimum } 15\%,$$

în care:

PSP = procentul spațiilor plantate naturale;

SSP = suprafața plantată naturală (pământul de la suprafață are legătură directă cu straturile subsolului terenului);

ST = suprafața terenului conform cărții funciare.

Respectarea acestui indice urbanistic este condiție pentru autorizarea construirii și pentru recepția construcției.

- c. Spațiile plantate se amplasează pe parcelă, după caz, în felul următor:
- (i) Pe suprafața dintre aliniamentul parcelei și clădirea principală ("grădină de fațadă");
 - (ii) În lungul fațadelor laterale ale clădirii, atunci când este posibil;
 - (iii) În partea din spate a parcelei;
 - (iv) Prin protejarea plantațiilor importante existente pe parcelă; grădina amenajată pe parcela Str. Petőfi Sándor nr. 14 trebuie protejată obligatoriu.
 - (v) Spațiile de joacă pentru copii fac parte din spațiile plantate naturale.

13.5. Împrejmuiri

Fiecare parcelă trebuie să aibă împrejmuiri pe toate limitele care nu sunt ocupate cu fațadă sau calcan; împrejmuirile reprezintă lucrări de construcții care se autorizează, conform Art. nr. 3.d. din Legea nr. 453/2001. Împrejmuirile se construiesc după cum urmează:

- a. Împrejmuirea către domeniul public se construiește în întregime pe parcelă și are înălțimea maximă de 1.50 m (din care maximum 0.60 m soclu opac, restul împrejmuirii fiind transparent și executat din materialele pe care le va prevedea regulamentul elaborat de Primăria Municipiului); deschiderea porților de acces pe parcelă se va face în mod obligatoriu spre interiorul parcelei;
- b. Împrejmuirile spre parcelele vecine se amplasează în conformitate cu Art. 660-666 Cod Civil și au înălțimea maximă de 2.00 m, în care se include și coama zidului.

14. Materiale de finisaj ale clădirilor

- 14.1.** Fațadele clădirilor noi trebuie să aibă finisaje opace pe o suprafață de minimum 50% din suprafața fiecărei fațade (proportia golurilor nu trebuie să depășească 50% din suprafața fiecărei fațade). Se recomandă folosirea culorilor de finisaj pastelate pentru tratarea suprafețelor opace din fațade, în conformitate cu studiile de culoare elaborate pentru Zona P.U.Z.
- 14.2.** Protecția pietonilor împotriva intemperiilor este obligatorie în cazul fațadelor clădirilor care sunt amplasate pe aliniamentul parcelei sau care mărginesc spațiul public din insula centrală a orașului (SIR 1); protecția se realizează prin:
- a. Obligația ca scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, balcoane, logii să se facă în interiorul parcelei sau într-un sistem de evacuare la canalizarea publică.
 - b. Obligația montării opritoarelor de zăpadă/gheață la marginile acoperișurilor cu pante mai mari de 20%.
 - c. Interzicerea scurgerii în stradă a condensului aparatelor de climatizare.
- 14.3.** La restaurarea construcțiilor monument istoric se vor lua următoarele măsuri generale:
- a. Păstrarea sau restaurarea materialelor tradiționale de finisaj, inclusiv protejarea culorilor originare sau tradiționale.
 - b. Păstrarea formei acoperișului și folosirea materialelor de învelitoare originare sau tradiționale
 - c. Interzicerea folosirii pereților – cortină și a suprafețelor cu finisaje metalizate.
 - d. Interzicerea montării ventilatoarelor aparatelor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- 14.4.** În cazurile în care din spațiul public sunt vizibile calcane de dimensiuni mari, Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe poate solicita proprietarilor clădirilor cu calcane tratarea decorativă a acestora (de exemplu prin decorații aplicate, vegetație câțaratoare ș.a.)

15. Măsuri de organizare a spațiilor publice

- 15.1.** Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe poate stabili reguli pentru modul de organizare a spațiilor publice și pentru modul în care se asigură calitatea estetică a acestora. Pentru aceasta Primăria poate elabora studii pentru următoarele probleme:
- a. Amenajările peisagistice
 - b. Organizarea circulației și signaletica acesteia.
 - c. Construirea pavajelor decorative, a mobilierului urban și amplasarea monumentelor de for public.
 - d. Iluminatul general al spațiilor publice, iluminatul decorativ al construcțiilor.
 - e. Amplasarea și dimensionarea firmelor și reclamelor, culorile recomandate pentru fațadele construcțiilor, modul de tratare al calcanelor de mari dimensiuni.
 - f. Amplasarea și modul de construire a construcțiilor provizorii, inclusiv a înprejmuirilor parcelelor către stradă.
- 15.2.** Studiile elaborate de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe care au fost aprobate prin Hotărâre a Consiliului Local pot impune restricții altor persoane, în limitele legii.

**Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe
(Teritoriu parțial)**

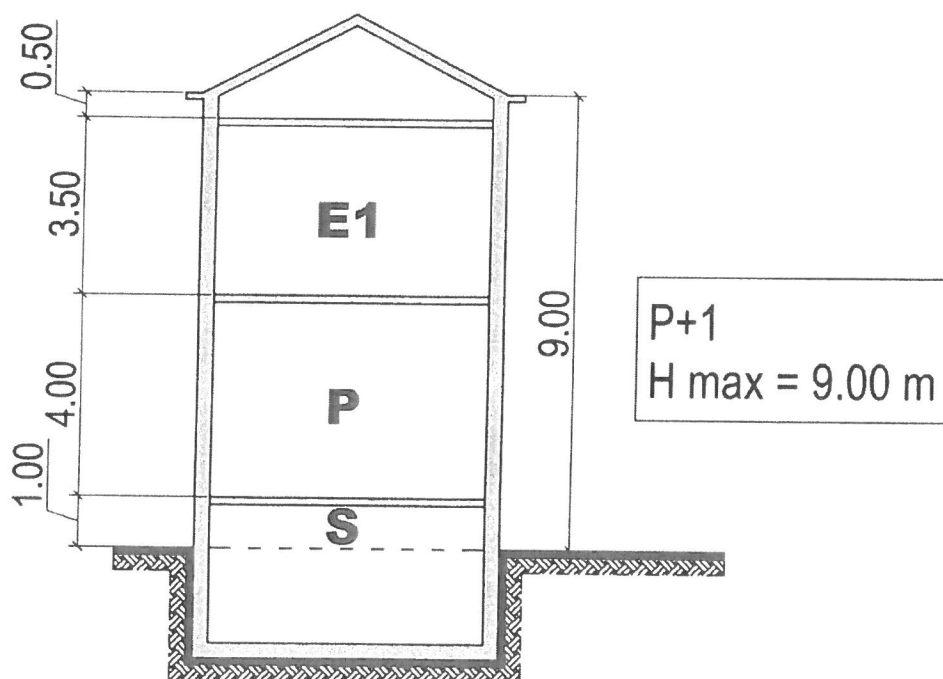
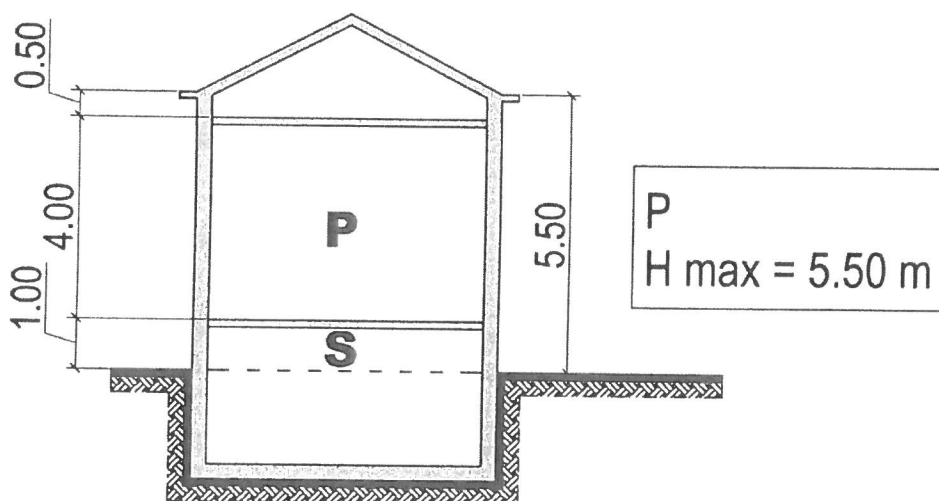
**Anexa 3 – Alinierea clădirilor - imobilele pentru care nu se cunoaște intenția de
construire a proprietarilor**

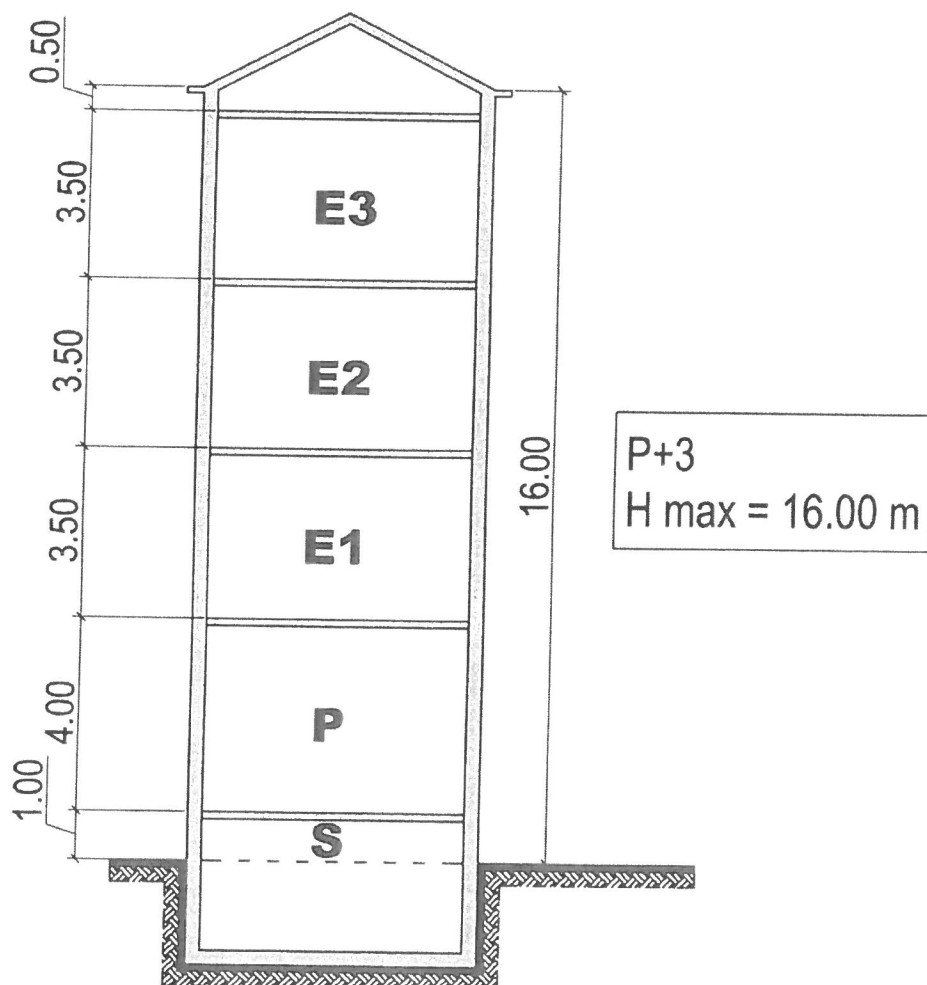
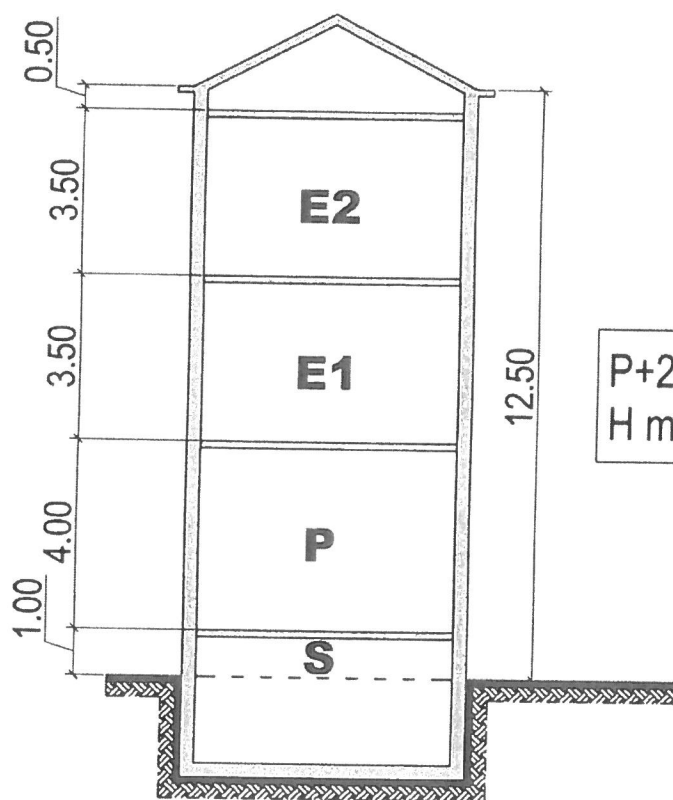
Nr. crt	Nr. SIR	Adresa		Alinierea clădirilor – distanța minimă dintre fațada principală a clădirii și aliniamentul parcelei - metri -	Distanța minimă dintre fațada posterioară a clădirii și limita de fund a parcelei - metri -	Alte distanțe minime - metri -	POT max (%)
		Strada	Nr.				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Str. Gróf Mikó Imre	1, 1A	Ø	Fără prevederi*	Fără prevederi*	50 % Vezi Anexa 4
2			3	Ø	Fără prevederi*	Fără prevederi*	50 % Vezi Anexa 4
3			5	Ø	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	50 % Vezi Anexa 4
4			7	Ø	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexele 2, 4
5			9	Ø	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexa 2
6			11	Ø	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexele 2, 4
7		Str. Petőfi Sándor	2	Ø	Fără prevederi*	Fără prevederi*	70 %
8			4	Ø	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexele 2, 4
9			6	Ø	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	80 %
10			8-8A	Ø	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexele 2, 4
11			10- 10C, 10B, 10D	Ø	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexa 2
12			14	Ø	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexa 2
13			18	Ø	Fără prevederi*	Fără prevederi*	Vezi Anexa 4
14		Piața Libertății	1	Ø	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	80 %
15		Str. Ciucului	3 – 3A	Ø	Fără prevederi*	Fără prevederi*	50 %
16			5	Ø	Fără prevederi*	Fără prevederi*	60 %
17			2	Ø	Fără prevederi*	Fără prevederi*	80 %
18		Str. Körösi Csoma Sándor	4	Ø	Fără prevederi*	Fără prevederi*	50 %
19			12	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	50 %
20		Str. Oltului	5, 5B	Ø	Fără prevederi*	Fără prevederi*	Vezi Anexa 2
21			7-9, 9A, 9B	Ø	Fără prevederi*	Fără prevederi*	70 %
22			11, 11A	Ø	Fără prevederi*	Fără prevederi*	50 %
23			4	Variabil Ø – 8.50	5.00	3.00 față de limita de Vest a parcelei	60 %
24			4A	Vezi planșa 6 – R1	5.00	Vezi planșa 6 – R1	50 %

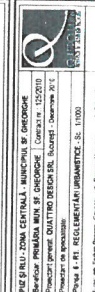
Fără prevederi* = P.U.Z. nu prevede tipul de clădire (izolată, cuplată, înșiruită sau modul de cuplare) care se va construi.
În funcție de solicitarea proprietarilor și de situația construcțiilor din vecinătate aceste prevederi vor fi stabilite după caz fie
prin C.U., fie prin P.U.D., fie prin P.U.Z.

Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe
(Teritoriu parțial)

Anexa 7 – Înălțimile maxime ale clădirilor

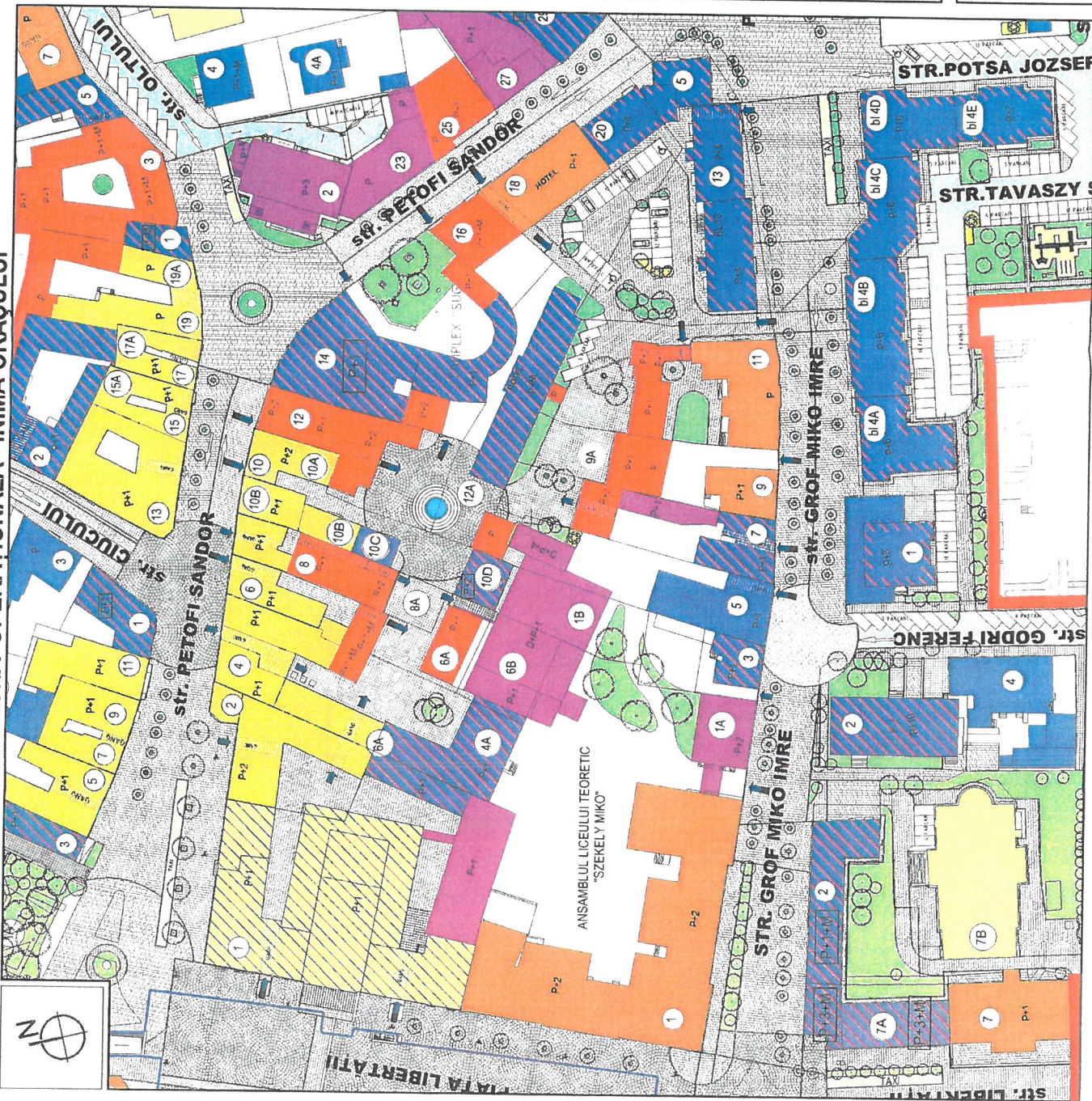






PROPUNERE DE DEZVOLTARE - ZONA OPERAȚIONALĂ "INIMA ORAȘULUI"

PLANȘA 7.3



LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA TERITORIULUI PUZ
- CONSTRUCȚII EXISTENTE**
 - CONSTRUCȚII ÎNSCRISE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE
 - PROPUNERE DE ÎNSCRIERE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE - MONUMENT
 - PROPUNERE DE ÎNSCRIERE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE - ANSAMBLU
 - ALTE CONSTRUCȚII
- CONSTRUCȚII PROPUSE PRIN PUZ**
 - LIMITA GARAJ SUBTERAN / RAMPE ACCES
 - CONSTRUCȚII AUTORIZATE/APROBATE LA DATA ELABORĂRII PUZ
 - CONSTRUCȚII PROPUSE
 - REPARAȚII CAPITALE ȘI REABILITĂRI PROPUSE
 - P+2 SUPRAETAJĂRI, MANSARDĂRI PROPUSE

- ELEMENTE DE CIRCULAȚIE**
 - ARTERE CAROSABILE
 - PISTE PENTRU BICICLETE
 - SHARED SPACE - SPAȚIU UTILIZAT ÎN COMUN PENTRU CIRCULAȚIA PIETONILOR ȘI VEHICULELOR
 - GANG
 - ACCES EXCLUSIV PIETONAL ÎN ÎNSULĂ CENTRALĂ
 - ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL ÎN ÎNSULĂ CENTRALĂ



Soluții de detaliu din Sf. aferente PPU, Beneficiar: Primăria Municipiului Sf. Gheorghe, Elaborator: SC PRO-AX SRL.

BAZA TOPOGRAFICĂ DE FURNIZAT DE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE, ADRESUL COMUNA



PUZ ȘI RLU - ZONA CENTRALĂ - MUNICIPIUL SF. GHEORGHE Beneficiar: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE Contract nr.: 125/2010 Proiectant general: QUATTRO DESIGN SRL, București - Decembrie 2010 Proiectant de specialitate: Planșa: 7.3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE - Sc. 1/1000 Autor: arh. Anuța Zărnescu, arh. Kálmér Kovács, arh. Pál Zsigmond, arh. Ștefan Figeș, arh. Cătălina I. arh. Ovidiu Dina, arh. Ramona Ungureanu	
QUATTRO DESIGN 011313 93701 1001	



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40227 Sfântu Gheorghe

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Libertății, Jud. Covasna, nr.1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40227	2.708	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 40227-C1; Imobilul este delimitat de peretii construcției 23317-C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34634 / 07/12/2018		
Act Notarial nr. Act de dezlipire aut. nr. 2572, din 07/12/2018 emis de NP Savu ALIN - GABRIEL;		
B1	Se înființează cartea funciara 40227 a imobilului cu numărul cadastral 40227/Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 23317 înscris în cartea funciara 23317;	A1
Hotărare Judecatoreasca nr. Decizia Civilă nr.324/Ap, din 10/06/2014 emis de CURTEA DE APEL BRASOV;		
B2	asupra cotei de 7/270 parte din terenul aferent unității comerciale , (evidențiată în cartea funciara individuală nr. 23317-C1-U8-Sf. Gheorghe) proprietatea celei de sub B3, se notează diviziunea SC Spiret SRL, transferându-se dreptul de proprietate din masa patrimonială a SC Spiret SRL în masa patrimonială a SC Tresol Coordination SA , în cadrul aceluiasi patrimoniu <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 25390 din 11/08/2014;</i>	A1
Act Normativ nr. hotărare pentru modificarea și completarea unor anexe la HG nr. 975/2002 privind atestarea domeniului public al Mun. Sf. Gheorghe, din 21/12/2011 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. contract de administrare nr. 48527, din 06/10/2014 emis de Primaria Municipiului Sf. Gheorghe; Act Administrativ nr. hotărarea nr. 266, din 18/09/2014 emis de CONSILIUL LOCAL SF.GHEORGHE; Act Administrativ nr. anexa nr. 1 la HCL nr. 266, din 18/09/2014 emis de CONSILIUL LOCAL SF.GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE Hotărârea nr. 975, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (anexa nr. 2- inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Sf. Gheorghe- poziția 375, Hotărârea nr. 1269/21-12- 2011 emisă de GUVERNUL ROMANIEI, conf. inch. cf nr. 38936/17.12.2014, DOMENIUL PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 393/10000 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 5989 din 17/03/2017; cota de 393/10000 parte din teren aferenta ap. nr. IV înscris în cartea funciara nr. 23317-C1-U12 Sf.Gheorghe</i>	A1
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE Hotărârea nr. 163, din 25/06/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului SF.GHEORGHE (anexa nr. 3 la HCL nr. 163/2015; anexa nr. 3 la HCL nr. 163/2015; Act additional nr.2 la Contractul de administrare nr. 48527/06.10.2014-Primaria Sf. Gheorghe);24559/19.09.2016, dobandit prin Lege, cota actuala 393/10000 1) TEATRU „ TAMASI ARON ”, CIF:9875 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 5989 din 17/03/2017; cota de 357/10000 parte din teren aferenta ap. nr. 1 înscris în cartea funciara nr. 23317-C1-U12 Sf.Gheorghe</i>	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare conf. CVC nr. 2099/23.12.1999 -BNP OLARIU GYIONGYIKE , inch. cf nr. 7607/1999, dobandit prin Conventie, cota actuala 130/10000 1) SC TRIST COMERȚI SERVICII SRL SF.GHEORGHE <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 5989 din 17/03/2017; cota de teren de 130/10000 parte aferenta unitatii individuale înscrisa în cartea funciara nr. 23317-C1-U8 Sf. Gheorghe</i>	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare in baza CVC	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	nr. 3495/2002-BNP Szen Maria , inch cf nr. 6395/11.11.2002, dobandit prin Conventie, cota actuala 130/10000 1) SC TRESOL COORDINATION SA ARCUȘ , CIF:31436116 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 5989 din 17/03/2017; asupra cotei de 130/10000 parte din teren inscris in cartea funciara nr. 23317-C1-U8 Sf.Gheorghe</i>	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE Hotărârea nr. 975, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (anexa nr. 2- inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Sf. Gheorghe- poziția 375, Hotărârea nr. 1269/21-12- 2011 emisă de GUVERNUL ROMANIEI, conf. inch cf nr. 20006/2015, DOMENIUL PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 686/10000 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 5989 din 17/03/2017; cota de teren de 686/10000 parte aferenta unitatii individuale inscrisa in cartea funciara nr. 23317-C1-U17 Sf. Gheorghe</i>	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 436/10000 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 5989 din 17/03/2017; cota de 436/10000 parte din teren aferenta ap. V inscris in cartea funciara nr. 23317-C1-U1</i>	A1
B9	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 436/10000 1) TEATRU ,, TAMASI ARON " <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 5989 din 17/03/2017; cota de 553/10000 parte din teren aferenta ap. V inscris in cartea funciara nr. 23317-C1-U1 Sf.Gheorghe</i>	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 17, din 26/01/2017 emis de CONSILIUL JUDETEAN COVASNA, anexa cu datele de identificare ale imobilului a carui transmitere se solicita cu titlugaratuit din domeniul public al mun. Sf. Gheorghe; Act Administrativ nr. proces verbal de predare primire, din 13/04/2017 emis de Primaria Sf. Gheorghe, CJ Covasna, protocol de predare preluare din data de 13-04-2017; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 77, din 26/04/2017 emis de CONSILIUL JUDETEAN COVASNA, anexa cu datele de identificare ale imobilului care se transmite din domeniul public al jud. Covasna; Act Administrativ nr. contract de administrare nr. 156, din 24/05/2017 emis de CJ COVASNA; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 82, din 30/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL SF. GHEORGHE, anexa cu datele de identificare ale imobilului care se transmite cu titlu gratuit din domeniul public al mun. Sf. Gheorghe, anexa nr. 2;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1542/10000 1) JUDETUL COVASNA , CIF:4201988 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19651 din 30/07/2018; cota de teren de 1542/10000 parte de teren aferenta unitatii individuale inscrisa in cartea funciara nr. 23317-C1-U16 Sf.Gheorghe</i>	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 77, din 26/04/2017 emis de CONSILIUL JUDETEAN COVASNA, anexa cu datele de identificare ale imobilului care se transmite din domeniul public al jud. Covasna; Act Administrativ nr. proces verbal de predare primire, din 13/04/2017 emis de Primaria Sf. Gheorghe, CJ Covasna, protocol de predare preluare din data de 13-04-2017;		
B11	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1542/10000 1) ANSAMBLUL DE DANSURI " TREI SCAUNE - HAROMSZEK " SF.GHEORGHE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19651 din 30/07/2018; cota de teren de 1542/10000 parte de teren aferenta unitatii individuale inscrisa in cartea funciara nr. 23317-C1-U16 Sf.Gheorghe</i>	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 51, din 28/02/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe, documentatie tehnica cadastrala;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1416/10000 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , CIF:4404605 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 29374 din 01/11/2018; cota de teren 1416/10000 parte aferenta ap. I/B/II inscris in cf nr. 23317-C1-U2 Sf.Gheorghe</i>	A1
B13	Intabulare, drept de ADMINISTRARE conf. HCL 51/2018, poz.373 din anexa nr.2 la H.G. 975/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1416/10000 1) TEATRUL " TAMASI ARON " -SF.GHEORGHE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 29374 din 01/11/2018; cota de 1416/10000 parte teren aferent ap.I/B/2,inscris in CF. nr. 23317-C1-U2</i>	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 51, din 28/02/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului SF. GHEORGHE-anexa nr.2-Inventarul Bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Sf.Gheorghe;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 446/10000 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , CIF:4404605 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 30427 din 13/11/2018; cota de 446/10000 parte din teren aferenta ap. nr. I/B/1 inscris in cartea funciara nr. 23317-C1-U7 Sf.Gheorghe</i>	A1
B15	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, (PARTIAL) , conf. HCL 51/2018,	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B15	poz.373 din anexa nr.2 la H.G. 975/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 446/10000 1) TEATRUL " TAMASI ARON" SF.GHEORGHE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 30427 din 13/11/2018; cota de 932/10000 parte din teren aferenta ap. nr. I/B/1 inscris in cartea funciara nr. 23317-C1-U7 Sf.Gheorghe</i>	A1
Act Administrativ nr. hotarare nr. 51, din 28/02/2018 emis de CONSILIUL LOCAL SF. GHEORGHE, ADRESA NR. 68464/12.11.2018 emisa de Primaria Sf. Gheorghe , hotararea nr. 266/18.09.2014 a Consiliului Local al Municipiului Sf. Gheorghe;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 4821/10000 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, CIF:4404605 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 29465 din 02/11/2018; TEREN AFERENT AP. NR.II INSCRIS IN CF NR. 23317-C1-U5 SF. GHEORGHE</i>	A1
B17	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, conf. HCL 51/2018, poz.374 din anexa nr.2 la H.G. 975/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 4821/10000 1) TEATRUL " TAMASI ARON" -SF.GHEORGHE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23317/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 29465 din 02/11/2018;</i>	A1
42339 / 11/12/2023		
Act Administrativ nr. 34634, din 07/12/2018 emis de OCPI COVASNA;		
B21	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cu titlu initial in baza . Hotararea nr. 163, din 25/06/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului SF. GHEORGHE (anexa nr. 3 la HCL nr. 163/2015; anexa nr. 3 la HCL nr. 163/2015; Act aditional nr.2 la Contractul de administrare nr. 48527/06.10.2014-Primaria Sf.Gheorghe) conf. inch. cf. nr. 26152 / 05/10/2016, dobandit prin Lege, cota actuala 686/10000 1) TEATRUL „TAMASI ARON" SF.GHEORGHE <i>OBSERVATII: cota de teren de 686/10000 parte aferenta unitatii individuale inscrisa in cf. nr. 23317-C1-U17 Sfantu Gheorghe</i>	A1

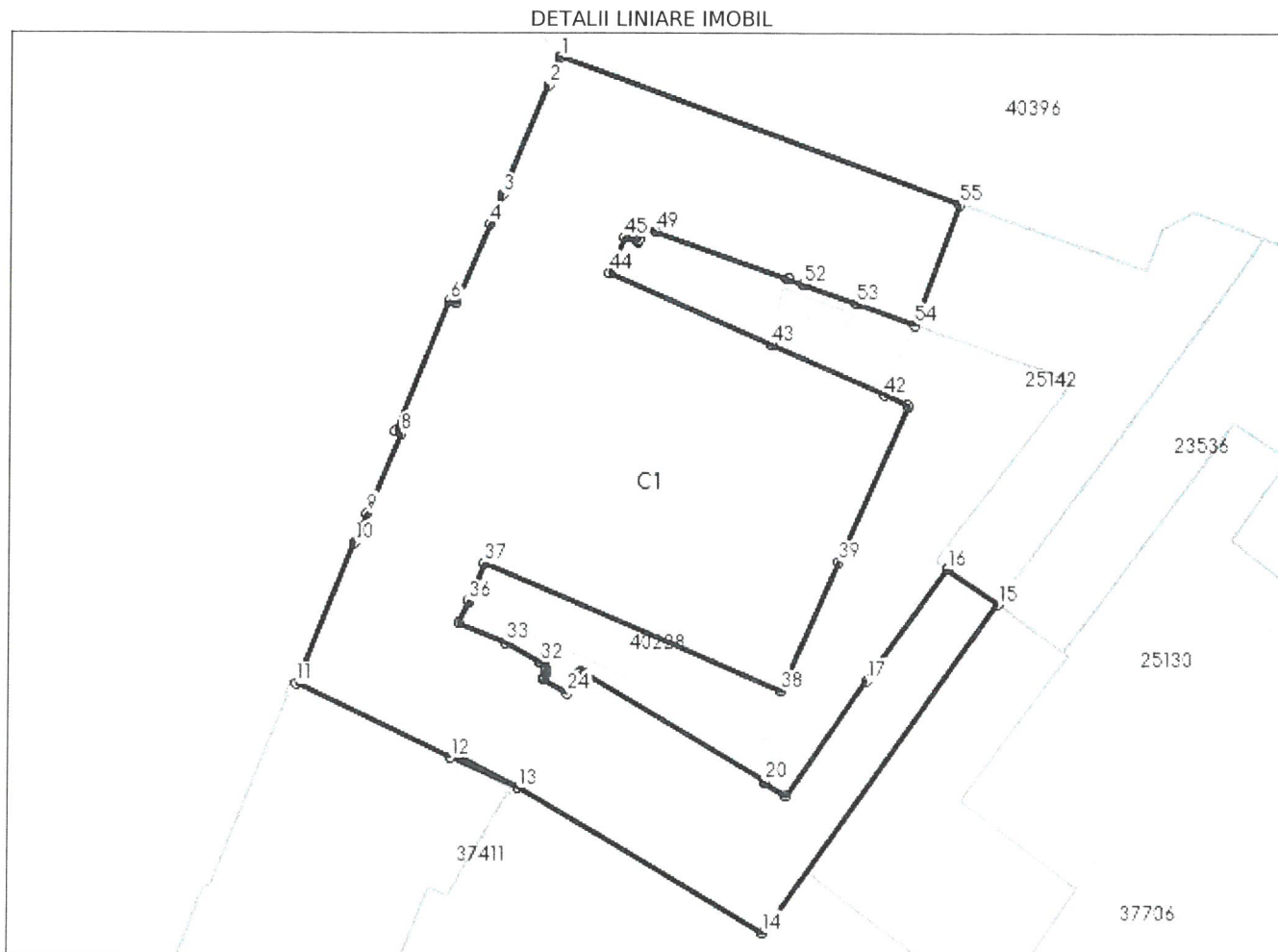
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40227	2.708	Imobilul este delimitat de peretii construcției 23317-C1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.708	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	2.842	2	3	11.219	3	4	3.033
4	5	8.159	5	6	0.625	6	7	13.396
7	8	0.625	8	9	8.234	9	10	3.023
10	11	14.485	11	12	16.349	12	13	7.013
13	14	27.066	14	15	38.392	15	16	5.888
16	17	13.11	17	18	13.382	18	19	2.453
19	20	0.183	20	21	20.236	21	22	0.193

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	0.191	23	24	2.201	24	25	2.611
25	26	0.262	26	27	0.319	27	28	0.245
28	29	0.246	29	30	0.321	30	31	0.371
31	32	0.117	32	33	3.811	33	34	4.833
34	35	2.283	35	36	0.107	36	37	3.887
37	38	30.675	38	39	13.379	39	40	16.211
40	41	0.107	41	42	2.375	42	43	11.739
43	44	16.913	44	45	3.632	45	46	1.393
46	47	0.245	47	48	1.255	48	49	1.164
49	50	13.4	50	51	0.134	51	52	1.482
52	53	5.383	53	54	5.887	54	55	12.161
55	1	40.552						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/12/2023, 11:29

ROMANIA

MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

MFP

DUPLICAT

TEATRUL TAMASI ARON

MRJ Sfântu Gheorghe, cod postal: 4000
Pța Libertății, nr.1
Autorizație: DECRET 703/1973; 30-1/4503

Emitent

Director (general)

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.):

4676278

Data atribuirii (C.I.F.):

01-01-1993

Plătitor de TVA din data de:

Data emiterii:

19-04-2005

Tipărit în C.N. "Impăritoria Națională" S.A.

Numele si prenumele verficatorului atestat
...ing. CSAKANY DESIDERIU...
Firma: SC PANELCONS SRL -TIRGU MURES
Adresa, telefon, fax str.Moldovei nr.5/57.....
...0745510936...

Nr. 359/2022, Data: 21.12.2022
Conform registrului de evidenta

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerinta A1 a proiectului:

REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE SI EXTINDERE IMOBIL PIATA LIBERTATII NR. 1

- proiect nr. 40/2021; 206/2021 faza.....DTAC+PT.....ce face obiectul contractului(nr./an)
.....175/2022 - SC PANELCONS SRL TIRGU MURES.....

1. DATE DE IDENTIFICARE:

- Proiectant general: SC SUMMA SUMMARUM SRL
- Proiectant specialitate: SC MOEBIUS ENGINEERING SRL CLUJ NAPOCA
- Sef proiect:arh. ZSIGMOND PAL.....
- Proiectant structuri: ing. KIS ALPAR SANDOR, ing. BIRO CSONGOR
- Beneficiar:.....TEATRUL TAMASI ARON.....
- Amplasament: Judet CV Loc: SF. GHEORGHE Strada: ...PIATA LIBERTATII... Nr: 1
- data prezentarii proiectului la verificare.....21.12.2022.....

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI SI ALE CONSTRUCTIEI:

Constructie Sp+P+E1+E2, cu structura din pereti portanti de zidarie de caramida plina, partial cadre de beton armat, plansee boltite peste subsol, plansee de beton armat peste parter si etaj 1, planseu din b.a. si lemn peste etaj 2, acoperis sarpanta de lemn, fundatii continue din piatra cioplita. Se executa lucrari de reabilitare, refunctionalizare, consolidari locale, extindere prin supraetajare partiala-conform expertizei tehnice elaborat de ing. Benke Istvan, astfel: demolari partiale, refacere plansee pe anumite zone, consolidari locale plansee si sarpanta de lemn, interventii pereti (inzidiri, creare goluri noi), executare scari si lifturi noi.

DOCUMENTE CE SE PREZINTA LA VERIFICARE:

- Tema de proiectare:
- Certificat de urbanism:..... emis de.... PRIMARIA SF. GHEORGHE....
- Avize obtinute.....
- Autorizatia de construire:nr.....emisa de.....
- Raportul expertizei tehnice (la proiectele de punere in siguranta la actiunea seismelor, reabilitare tehnica,extinderi,modernizari,etc.)
- Memoriu elaborat de proiectant in care se prezinta solutia adoptata pentru respectarea cerintei verificate.
- Plansele desenate in care se prezinta solutia constructiva.
- Nota de calcul in care se fundamenteaza solutia propusa,programul de calcul si listingul.
- Alte documente.....STUDIU GEO, STUDIU ISTORIC.....

3. CONCLUZII ASUPRA VERIFICARII:

a) In urma verificarii se considera proiectul corespunzator pentru faza DTAC+PT, semnindu-se si stampilindu-se conform indrumatorului;

Am primit 2 exemplare
Investitor/proiectant

Am predat 2 exemplare
Verificator tehnic atestat 9/92
Ing. Csakany Desideriu



**MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI**

LEGITIMAȚIE

Seria CA_v Nr. V9/20.04.1992

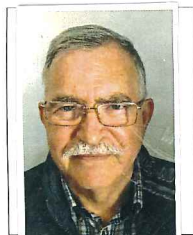
MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

Dl. **CSÁKÁNY A. DESIDERIU**

Cod numeric personal: 1481122264362

Profesia: **ING. CONSTRUCTOR**

ATESTAT VERIFICATOR DE PROIECTE



În domeniile: CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE,
AGROZOOOTEHNICE
Privind cerințele esențiale: **REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE
PENTRU CONSTRUCȚII DIN BETON, BETON ARMAT,
ZIDĂRIE, LEMN (A1, A3)**

Data emiterii: 20.04.1992

Director,
Anca GINAVAR

Șef birou,
Andreea UNCROP

Valabilă de la:
20.04.2022

Până la:
20.04.2027

Semnătura titularului

Prezentă legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare
expert tehnic/verificator de proiecte



Seria CA, Nr. V9/20.04.1992

REFERAT nr. 227 / 20.12.2022

privind verificarea de calitate la cerintele : **B1,D1,E**

a proiectului 40 / 2021 : **REABILITARE,REFUNCTIONALIZARE SI EXTINDERE IMOBIL Piata Libertatii , nr 1**
elaborat de SC SUMMA SUMMARUM SRL , Brasov , faza DTAC+PT

1. DATE DE IDENTIFICARE :

- proiectant : SC SUMMA SUMMARUM SRL , Sf.Gheorghe
- investitor : TEATRUL TAMASI ARON , SF.GHEORGHE
- amplasament : Sf. Gheorghe , Piata Libertatii, nr. 1, jud.Covasna
- data prezentarii proiectului pentru verificare : **20.12.2022**

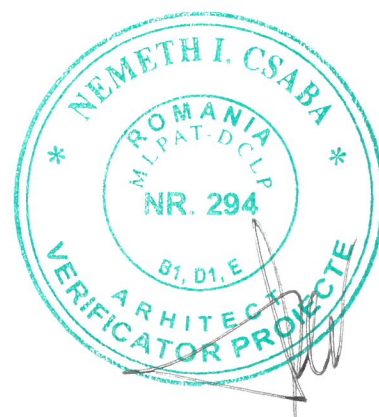
2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI SI ALE CONSTRUCTIEI :

- reabilitare, refunctionalizare si extindere imobil
- suprafata construita verificata = 7.028,93 mp.
- categoria de importanta : ctg. C

3. DOCUMENTE PREZENTATE LA VERIFICARE :

- memoriu de specialitate elaborat de proiectant
- planse desenate **faza DTAC+PT** specifice pentru exigentele verificate :

Memoriu tehnic de arhitectura



	PLAN DE ÎNCADRARE	1:3000
AE.01	PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ	1:500
AE.02	CORP A,B,C – PLAN SUBSOL - EXISTENT	1:100
AE.03	CORP A,B,C – PLAN PARTER - EXISTENT	1:100
AE.04	CORP A,B,C – PLAN ETAJ – EXISTENT	1:100
AE.05	CORP A,B,C – PLAN ETAJ II – EXISTENT	1:100
AE.06	CORP A,B,C – PLAN ÎNVELITOARE – EXISTENTĂ	1:100
AE.07	CORP A – SECȚIUNE A1 – EXISTENTĂ	1:100
AE.08	CORP A – SECȚIUNE A2 – EXISTENTĂ	1:100
AE.09	CORP A – SECȚIUNE A3 – EXISTENTĂ	1:100
AE.10	CORP A – SECȚIUNE A4 – EXISTENTĂ	1:100
AE.11	CORP B – SECȚIUNE B1 – EXISTENT	1:100
AE.12	CORP B – SECȚIUNE B2 ȘI B3 – EXISTENT	1:100
AE.13	CORP C – SECȚIUNE C1 – EXISTENT	1:100
AE.14	CORP C – SECȚIUNE C2 – EXISTENT	1:100
AE.15	FAȚADA VEST – EXISTENT	1:100
AE.16	FAȚADA NORD – EXISTENT	1:100
AE.17	FAȚADA NORD CORP C – EXISTENT	1:100
AE.18	FAȚADA SUD – EXISTENT	1:100
AE.19	FAȚADA EST – EXISTENT	1:100
AE.20	FAȚADA NORD CORP A – EXISTENT	1:100
AE.20	FAȚADA SUD CORP B – EXISTENT	1:100
AE.101	CORP D – PLAN PARTER ȘI PODEST INTERMEDIAR – EXISTENT	1:75
AE.102	CORP D – PLAN PARTER ETAJ I ȘI II – EXISTENT	1:75
AE.102	CORP D – PLAN POD ȘI PLAN ÎNVELITOARE – EXISTENTĂ	1:75
AE.102	CORP D – SECȚIUNEA – EXISTENT	1:75

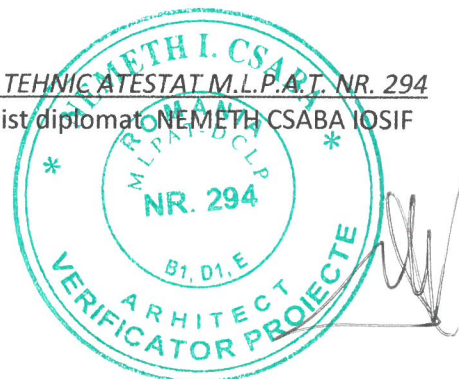
AE.102	CORP D – SECȚIUNI B ȘI C – EXISTENȚI	1:75
AE.102	CORP D – FAȚADA EXISTENTĂ	1:75
AP.01	PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘĂ	1:500
AP.02	CORP A,B,C – PLAN SUBSOL PROPUS	1:100
AP.03	CORP A,B,C – PLAN PARTER PROPUS	1:100
AP.04	CORP A,B,C – PLAN ETAJ PROPUS	1:100
AP.05	CORP A,B,C – PLAN ETAJ II PROPUS	1:100
AP.06	CORP A,B,C – PLAN ÎNVELITOARE PROPUȘĂ	1:100
AP.07	CORP A – SECȚIUNE A1 PROPUS	1:100
AP.08	CORP A – SECȚIUNE A2 PROPUS	1:100
AP.09	CORP A – SECȚIUNE A3 PROPUS	1:100
AP.10	CORP A – SECȚIUNE A4 PROPUS	1:100
AP.11	CORP B – SECȚIUNE B1 PROPUS	1:100
AP.12	CORP B – SECȚIUNE B2 ȘI B3 PROPUS	1:100
AP.13	CORP C – SECȚIUNE C1 PROPUS	1:100
AP.14	CORP C – SECȚIUNE C2 PROPUS	1:100
AP.15	FAȚADA VEST - PROPUS	1:100
AP.16	FAȚADA NORD - PROPUS	1:100
AP.17	FAȚADA NORD CORP C - PROPUS	1:100
AP.18	FAȚADA SUD - PROPUS	1:100
AP.19	FAȚADA EST - PROPUS	1:100
AP.20	FAȚADA NORD CORP A - PROPUS	1:100
AP.21	FAȚADA SUD CORP B - PROPUS	1:100
AP.22	PLAN AMENAJARE CURTE INTERIOARĂ ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ	1:100
AP.101	CORP D – PLAN PARTER ȘI PODEST INTERMEDIAR - PROPUS	1 :75
AP.102	CORP D – PLAN ETAJ I ȘI II - PROPUS	1 :75
AP.103	CORP D – PLAN POD ȘI PLAN ÎNVELITOARE - PROPUȘĂ	1 :75
AP.104	CORP D – SECȚIUNE A - PROPUS	1 :75
AP.105	CORP D - SECȚIUNI B ȘI C – PROPUSE	1 :75
AP.106	CORP D - FAȚADĂ– PROPUȘĂ	1 :75

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII :

IN URMA VERIFICĂRII SE CONSIDERA PROIECTUL CORESPUNZATOR PENTRU EXIGENȚELE VERIFICATE B1,D1,E SEMNANDU-SE SI STAMPILANDU-SE DOCUMENTATIA FARA CONDITII.

ANEXA LA PREZENTUL REFERAT : LISTA CU CRITERIILE DE EXIGENTA VERIFICATE B1,D1,E

VERIFICATOR TEHNIC ATESTAT M.L.P.A.T. NR. 294
arh.urbanist/diplomat NEMETH CSABA IOSIF



LA REFERATUL DE VERIFICARE NR. 227 / 2022

NEMETH CSABA IOSIF

VERIFICATOR PROIECTE ATESTAT M.L.P.A.T. NR. 294

PTR. EXIGENTELE : B , D , E.

LISTA MINIMALA DE CONTROL**B1 -Siguranta in exploatare** -proiectul de constructii si arhitectura

Nr.crt.	Criterii verificate ptr. satisfacerea exigentei	Modul de respectare in proiect
1	Masuri pentru impiedicarea alunecarii in timpul circulatiei pe orizontala	DA
2	Masuri de protectie contra accidentarii la denivelari, scari sau rampe	DA
3	Separarea circulatiei pietonale de circulatia vehiculelor in interiorul incintei sau al constructiei	DA
4	Gabarite de trecere pentru oameni si vehicule inclusiv pentru accesul persoanelor handicapate	DA
5	Iluminat natural si artificial interior si exterior	DA
6	Masuri de protectie antiefractie	DA
7	Masuri de protectie fata de elemente proeminente	DA
8	Masuri de protectie la arsuri produse de suprafete fierbinti,aburi,lichide fierbinti sau corozive si explozii	DA
9	Masuri de electrosecuritate	DA
10	Eliminarea barierelor arhitecturale pentru circulatia libera a persoanelor handicapate, inclusiv dotarea conf.NP 015/2001	DA
11	Completitudinea pieselor scrise si desenate , calitatea rezolvarilor de detaliu	DA
12	Instructiuni pentru urmarirea comportarii in exploatare a constructiilor in conformitate cu criteriile specifice exigentei B1	DA

Proiectantul de specialitate are obligatia de a remedia sau completa documentatia tehnica supusa Autorizatiei de Construire cu toate observatiile si conditiile prevazute in Referatul de Verificare, corespunzand urmatoarelor criterii verificate :**NU ESTE CAZUL**

RESPECTAREA indeplinirii conditiilor mentionate referitoare la criteriile de exigenta semnalate , se va urmarii de catre reprezentantii Inspectoratului de Stat in Constructii.

Introducerea in proiect a rezolvarilor referitoare la respectarea criteriilor de exigenta semnalate , se va urmarii de catre reprezentantii Inspectoratului de Stat in Constructii.



VERIFICATOR ATESTAT M.L.P.A.T. NR.294
arh.diplomat NEMETH CSABA

LA REFERATUL DE VERIFICARE NR. 227 / 2022

NEMETH CSABA IOSIF

VERIFICATOR PROIECTE ATESTAT M.L.P.A.T. NR. 294

PTR. EXIGENTELE : B1 , D1 , E.

LISTA MINIMALA DE CONTROL**D1 – Igiena , sanatatea oamenilor si protectia mediului** proiectul de constructii si arhitectura

Nr.crt.	Criterii verificate ptr. satisfacerea exigentei	Modul de respectare in proiect
1	Masuri pentru protectia fata de noxele din exterior	DA
2	Masuri pentru asigurarea calitatii aerului in functie de destinatia spatiilor, activitati si numar de ocupanti (volum aer/ocupant, nr. de schimburi aer/ora, alte sisteme de ventilare/filtrare aer)	DA
3	Masuri pentru asigurarea calitatii finisajelor fara degajari de noxe (formaldehida, radiatii, substante iritante/urat mirositoare , etc.)	DA
4	Masuri pentru asigurarea conditiilor de mentinerea igienei (curatire/igienizare spatii, curatire lenjerie)	DA
5	Masuri pentru evacuarea apelor uzate din exteriorul/interiorul constructiei fara a se afecta mediul sau sanatatea ocupantilor	DA
6	Masuri pentru evacuarea deseurilor solide din exteriorul/interiorul constructiei fara a se afecta mediul sau sanatatea ocupantilor	DA
7	Masuri pentru impiedicarea poluarii mediului exterior prin degajarea de noxe din interiorul constructiei	DA
8	Masuri pentru asigurarea conditiilor de iluminat natural sau artificial functie de activitati pe timp de zi/noapte	DA
9	Completitudinea pieselor scrise si desenate , calitatea rezolvarilor de detaliu	DA
10	Instructiuni pentru urmarirea comportarii in exploatare a constructiilor in conformitate cu criteriile specifice exigentei D1	DA

Proiectantul de specialitate are obligatia de a remedia sau completa documentatia tehnica supusa Autorizatiei de Construire cu toate observatiile si conditiile prevazute in Referatul de Verificare, corespunzand urmatoarelor criterii verificate : **NU ESTE CAZUL**

RESPECTAREA indeplinirii conditiilor mentionate referitoare la criteriile de exigenta semnalate , se va urmarii de catre reprezentantii Inspectoratului de Stat in Constructii.

Introducerea in proiect a rezolvarilor referitoare la respectarea criteriilor de exigenta semnalate , se va urmarii de catre reprezentantii Inspectoratului de Stat in Constructii.



VERIFICATOR ATESTAT M.L.P.A.T. NR.294
 arh.diplomat NEMETH CSABA

LA REFERATUL DE VERIFICARE NR. 227 / 2022

NEMETH CSABA IOSIF
VERIFICATOR PROIECTE ATESTAT M.L.P.A.T. NR. 294
PTR. EXIGENTELE : B , D , E.

LISTA MINIMALA DE CONTROL**E – Protectia termica , hidrofuga si economia de energie**

proiectul de constructii si arhitectura

Nr.crt.	Criterii verificate ptr. satisfacerea exigentei	Modul de respectare in proiect
1	Inscrierea in conditiile climatice	DA
2	Masuri pentru asigurarea conditiilor de mediu interior functie de tipul de activitati si/sau numar de ocupanti in regim de vara sau iarna	DA
3	Masuri pentru minimizarea consumului in conditiile asigurarii confortului utilizatorilor (termic si luminos) energetic prin conformarea constructiei si a elementelor de inchidere exterioara.	DA
4	Masuri pentru evitarea aparitiei condensului la partea interioara a suprafetelor exterioare si/sau a celor spre spatii cu diferente de temperatura si/sau umiditate semnificative	DA
5	Masuri pentru evitarea infiltratiilor de apa prin invelitoare	DA
6	Masuri pentru evitarea infiltratiilor de apa din sol	DA
7	Completitudinea pieselor scrise si desenate , calitatea rezolvarilor de detaliu	DA
8	Instructiuni pentru urmarirea comportarii in exploatare a constructiilor in conformitate cu criteriile specifice exigentei E	DA

Proiectantul de specialitate are obligatia de a remedia sau completa documentatia tehnica supusa Autorizatiei de Construire cu toate observatiile si conditiile prevazute in Referatul de Verificare, corespunzand urmatoarelor criterii verificate : **NU ESTE CAZUL**

RESPECTAREA indeplinirii conditiilor mentionate referitoare la criteriile de exigenta semnalate , se va urmarii de catre reprezentantii Inspectoratului de Stat in Constructii.

Introducerea in proiect a rezolvarilor referitoare la respectarea criteriilor de exigenta semnalate , se va urmarii de catre reprezentantii Inspectoratului de Stat in Constructii.



VERIFICATOR ATESTAT M.L.P.A.T. NR.294
arh.diplomat NEMETH CSABA

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILORE PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

DI. **NEMETH I. CSABA IOSIF**

Cod numeric personal: 1520506141043

Profesia: ARHITECT



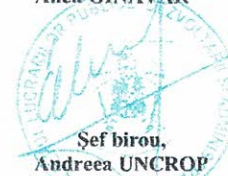
**ATESTAT
VERIFICATOR DE PROIECTE**

În domeniile: Construcții civile, industr., agrozoo (B1; D1);
Toate domeniile (E).

Pentru exigențe: Siguranță în exploatare (B1); sănătatea
oamenilor și protecția mediului (D1); Izolație termică,
hidrofugă și economia de energie (E)

Data emiterii: 30.06.1992

Director,
Anca GINAVAR



Șef birou,
Andreea UNCROP

Valabilă de la:
10.06.2022

Până la:
10.06.2027

Semnătura titularului

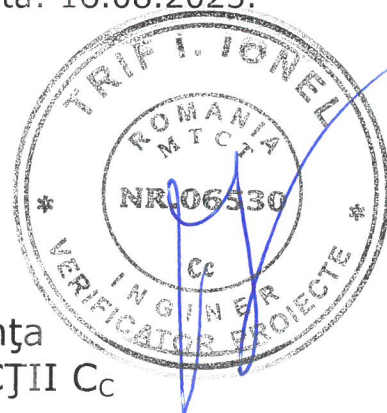
Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare
expert tehnic/verificator de proiecte



Seria CA_v Nr. V 294/30.06.1992

Verificator atestat
Ing. TRIF IONEL
S.C. FIRST SERVICII S.R.L.
Braşov, telefon 0722414772

Nr. 1441/A, data: 16.08.2023.

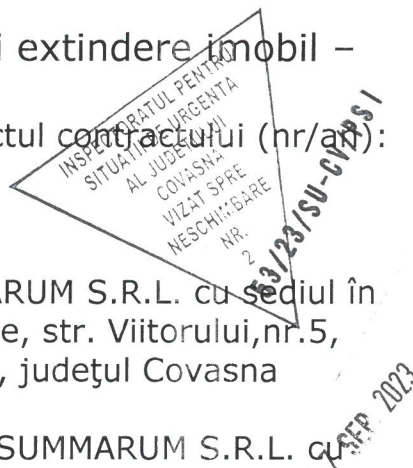


REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința SIGURANȚĂ LA FOC PENTRU CONSTRUCȚII C_c

a proiectului: Reabilitare, refuncționalizare și extindere imobil –
Piața Libertății Nr. 1.

Faza: D.T.A.C. – P.Th cu nr. 07 / 2022, ce face obiectul contractului (nr./an):
1441/2023.



1. Date de identificare:

- proiectant general: S.C. SUMMA SUMMARUM S.R.L. cu sediul în municipiul Sf. Gheorghe, str. Viitorului, nr. 5, bl. 2, sc. C, et. 1, ap. 9, județul Covasna – arh. Pal Szigmond;
- proiectant de specialitate: S.C. SUMMA SUMMARUM S.R.L. cu sediul în municipiul Sf. Gheorghe, str. Viitorului, nr. 5, bl. 2, sc. C, et. 1, ap. 9, județul Covasna – arh. Pal Szigmond;
- investitor: TEATRUL TAMASI ARON, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Libertății, nr. 1, județul Covasna;
- amplasament: municipiul Sfântu Gheorghe, str. Libertății, nr. 1, județul Covasna;
- data prezentării proiectului pentru verificare: 30.06.2023.

2. Caracteristici principale ale proiectului și ale construcției:

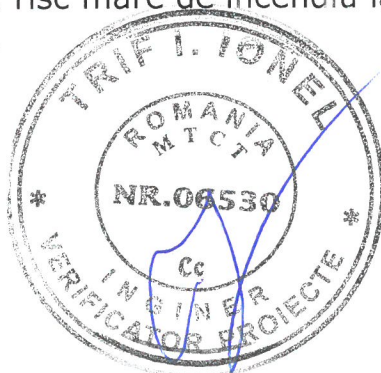
- reabilitare, refuncționalizare și extindere imobil existent;
- tipul și caracteristicile constructive: construcție civilă obișnuită mixtă, subsol, parter, două etaje, categoria C (normală) și clasa II de importanță, două compartimente de incendiu (patru corpuri de clădire).
Compartimentul 1:

- trei corpuri de clădire A, B și C, subsol, parter și două etaje – S+P+2E;
- dimensiuni: $A_c = 2124,90m^2$; $A_d = 5352,78m^2$; $V = 27062,56m^3$;
 $h_{max} = 21,44m$;
- funcția principală: culturală;

- construcție civilă pentru cultură cu sală aglomerată tip S2 (Sala teatru cu 210 locuri);
- gradul III de rezistență la foc, risc mic de incendiu (cu risc mare pentru spațiile comerciale și depozite/buzunare și risc mijlociu la centrala termică);
- nr. utilizatori: 435 pers. (Corp A-234p, Corp B-149p, Corp C-52p);
- depozite/buzunare scenă cu suprafața mai mare de 36m^2 : Depozit decor- $57,46\text{m}^2$, Buzunar lateral- $67,44\text{m}^2$, Buzunar lateral- $59,84\text{m}^2$;
- structura de rezistență este concepută din fundație, stâlpi și planșee (peste sala aglomerată) din beton, planșeu din lemn ignifugat (parțial) placat, pereți portanți din zidărie, pereți interiori și exteriori din zidărie, pereți interiori din gips carton, acoperiș șarpantă cu pod din lemn ignifugat, acoperit cu țiglă;
- centrala termică se separă de celelalte spații prin pereți C0 cu rezistența la foc de min. 3 ore (zidărie) și planșeu C0 cu rezistența la foc de min. 2 ore (beton);
- căi de evacuare: patru case de scări (patru la corpul A și câte una la corpul B și C) pentru evacuare subsol și etaje, nouă uși pentru evacuare sala spectacole (șapte la sala mare și două la balcon), nouăsprezece uși pentru evacuare parter (cinci la corpul B, doisprezece la corpul A din care cinci pentru evacuare sala spectacole și două uși la corpul C);
- căile de evacuare (holuri, case de scării) se separă de celelalte spații prin pereți rezistenți la foc conform reglementărilor;
- condiții de amplasament și de vecinătăți: nu se respectă distanța minimă de siguranță normată față de toate construcțiile vecine – măsuri compensatorii;
- se respectă lungimile maxime de evacuare pentru săli aglomerate, construcții de comerț și administrative;
- se va asigura desfumarea mecanică a sălii de spectacole și a balconului, iar a scenei amenajate, a buzunarului lateral al scenei și a depozitului de decoruri prin evacuarea fumului prin trape și aport de aer din ferestre amplasate în treimea inferioară;
- se asigură intervenția autospecialelor pe două fațade.

Compartimentul 2:

- un corp de clădire D, parter și două etaje-P+2E;
- dimensiuni: $A_c = 155,61\text{m}^2$; $A_d = 484,61\text{m}^2$; $V = 2000,26\text{m}^3$;
 $h_{\max} = 14,47\text{m}$;
- funcția principală: comerț;
- construcție civilă mixtă pentru comerț și administrativă;
- gradul II de rezistență la foc, risc mic de incendiu la spațiile administrative majoritare (cu risc mare de incendiu la spațiile comerciale);
- nr. utilizatori: 34 pers.



- structura de rezistență este concepută din fundație, stâlpi și planșee din beton, pereți portanți din zidărie, pereți interiori și exteriori din zidărie, pereți interiori din gips carton, acoperiș șarpantă cu pod din lemn ignifugat acoperit cu țiglă;
 - compartimentul dispune de trei căi de evacuare direct în afară de la parter, iar pentru evacuarea de la etaje o casă de scări închisă ce duce spre parter și direct în afară;
 - căile de evacuare (holuri, casa scării) se separă de celelalte spații prin pereți rezistenți la foc conform reglementărilor;
 - condiții de amplasament și de vecinătăți: nu se respectă distanța minimă de siguranță normată față de construcțiile vecine – măsuri compensatorii;
 - se respectă lungimile maxime de evacuare pentru construcții de comerț și administrative.
 - nu se asigură intervenția autospecialelor pe nici una din fațade măsură compensatorie.
- Pentru reglementările tehnice de proiectare care nu se respectă se asigură conform art. 1.1.2. din P 118-99, măsuri compensatorii, prevăzute de scenariul de securitate la incendiu și raportul de expertiză.

3. Documente ce se prezintă la verificare:

- Tema de proiectare: Reabilitare, refuncționalizare și extindere imobil – Piața Libertății Nr. 1.
- Certificat de urbanism: nu s-a prezentat.
- Raportul expertizei tehnice: Nr. 7 din 17.03.2023. privind cerința esențială "securitate la incendiu construcții și instalații Cc, Ci, Expert ing. Zără I. Alexandru Sorin.
- Memorii elaborate de proiectant: nu s-au prezentat.
- Planșe desenate: Plan de Încadrare în zonă, Plan de situație, Plan Subsol, Parter, etaje, Plan Învelitoare, Secțiuni, Fațade.
- Alte documente: Scenariu de securitate la incendiu preliminar.

4. Concluzii asupra verificării

În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și stampilându-se conform îndrumătorului.

Am primit.....2.....exemplare
Investitor/Proiectant

Am predat....2.....exemplare
Verificator tehnic atestat
Ing. Trif Ionel Radu



Verificator atestat
Ing. TRIF IONEL
S.C. FIRST SERVICII S.R.L.
Braşov, telefon 0722414772

Nr. 1441, data: 03.07.2023.



REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința
SIGURANȚĂ LA FOC PENTRU CONSTRUCȚII C_C

a proiectului: Reabilitare, refuncționalizare și extindere imobil –
Piața Libertății Nr. 1.

Faza: D.T.A.C. – P.Th cu nr. 07 / 2022, ce face obiectul contractului (nr/an):
1441/2023.

1. Date de identificare:

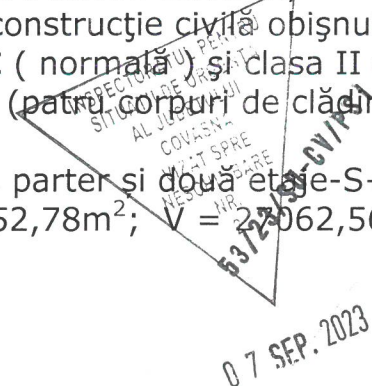
- proiectant general: S.C. SUMMA SUMMARUM S.R.L. cu sediul în municipiul Sf. Gheorghe, str. Viitorului, nr. 5, bl. 2, sc. C, et. 1, ap. 9, județul Covasna – arh. Pal Szigmond;
- proiectant de specialitate: S.C. SUMMA SUMMARUM S.R.L. cu sediul în municipiul Sf. Gheorghe, str. Viitorului, nr. 5, bl. 2, sc. C, et. 1, ap. 9, județul Covasna – arh. Pal Szigmond;
- investitor: TEATRUL TAMASI ARON, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Libertății, nr. 1, județul Covasna;
- amplasament: municipiul Sfântu Gheorghe, str. Libertății, nr. 1, județul Covasna;
- data prezentării proiectului pentru verificare: 30.06.2023.

2. Caracteristici principale ale proiectului și ale construcției:

- reabilitare, refuncționalizare și extindere imobil existent;
- tipul și caracteristicile constructive: construcție civilă obișnuită mixtă, subsol, parter, două etaje, categoria C (normală) și clasa II de importanță, două compartimente de incendiu (patru corpuri de clădire).

Compartimentul 1:

- trei corpuri de clădire A, B și C, subsol, parter și două etaje – S+P+2E;
- dimensiuni: $A_c = 2124,90m^2$; $A_d = 5352,78m^2$; $V = 22062,56m^3$;
 $h_{max} = 21,44m$;
- funcția principală: cultură;



- construcție civilă pentru cultură cu sală aglomerată tip S2 (Sala teatru cu 210 locuri);
- gradul III de rezistență la foc, risc mic de incendiu (cu risc mare pentru spațiile comerciale și depozite/buzunare și risc mijlociu la centrala termică);
- nr. utilizatori: 435 pers. (Corp A-234p, Corp B-149p, Corp C-52p);
- depozite/buzunare scenă cu suprafața mai mare de 36m²: Depozit decor-57,46m², Buzunar lateral-67,44m², Buzunar lateral-59,84m²;
- structura de rezistență este concepută din fundație, stâlpi și planșee (peste sala aglomerată) din beton, planșeu din lemn ignifugat (parțial) placat, pereți portanți din zidărie, pereți interiori și exteriori din zidărie, pereți interiori din gips carton, acoperiș șarpantă cu pod din lemn ignifugat, acoperit cu țiglă;
- centrala termică se separă de celelalte spații prin pereți C0 cu rezistență la foc de min. 3 ore (zidărie) și planșeu C0 cu rezistență la foc de min. 2 ore (beton);
- căi de evacuare: patru case de scări (patru la corpul A și câte una la corpul B și C) pentru evacuare subsol și etaje, nouă uși pentru evacuare sala spectacole (șapte la sala mare și două la balcon), nouăsprezece uși pentru evacuare parter (cinci la corpul B, doisprezece la corpul A din care cinci pentru evacuare sala spectacole și două uși la corpul C);
- căile de evacuare (holuri, case de scări) se separă de celelalte spații prin pereți rezistenți la foc conform reglementărilor;
- condiții de amplasament și de vecinătăți: nu se respectă distanța minimă de siguranță normată față de toate construcțiile vecine – măsuri compensatorii;
- se respectă lungimile maxime de evacuare pentru săli aglomerate, construcții de comerț și administrative;
- se va asigura desfumarea mecanică a sălii de spectacole și a balconului, iar a scenei amenajate, a buzunarului lateral al scenei și a depozitului de decoruri prin evacuarea fumului prin trape și aport de aer din ferestre amplasate în treimea inferioară;
- se asigură intervenția autospecialelor pe două fațade.

Compartimentul 2:

- un corp de clădire D, parter și două etaje-P+2E;
- dimensiuni: $A_c = 155,61\text{m}^2$; $A_d = 484,61\text{m}^2$; $V = 2000,26\text{m}^3$;
 $h_{\max} = 14,47\text{m}$;
- funcția principală: comerț;
- construcție civilă mixtă pentru comerț și administrativă;
- gradul II de rezistență la foc, risc mic de incendiu la spațiile administrative majoritare (cu risc mare de incendiu la spațiile comerciale);
- nr. utilizatori: 34 pers.



pereți interiori din gips carton, acoperiș șarpantă cu pod din lemn ignifugat acoperit cu țiglă;

- compartimentul dispune de trei căi de evacuare direct în afară de la parter, iar pentru evacuarea de la etaje o casă de scări închisă ce duce spre parter și direct în afară;
- căile de evacuare (holuri, casa scării) se separă de celalate spații prin pereți rezistenți la foc conform reglementărilor;
- condiții de amplasament și de vecinătăți: nu se respectă distanța minimă de siguranță normată față de construcțiile vecine – măsuri compensatorii;
- se respectă lungimile maxime de evacuare pentru construcții de comerț și administrative.
- nu se asigură intervenția autospecialelor pe nici una din fațade-măsură compensatorie.

Pentru reglementările tehnice de proiectare care nu se respectă se asigură conform art. 1.1.2. din P 118-99, măsuri compensatorii, prevăzute de scenariul de securitate la incendiu și raportul de expertiză.

3. Documente ce se prezintă la verificare:

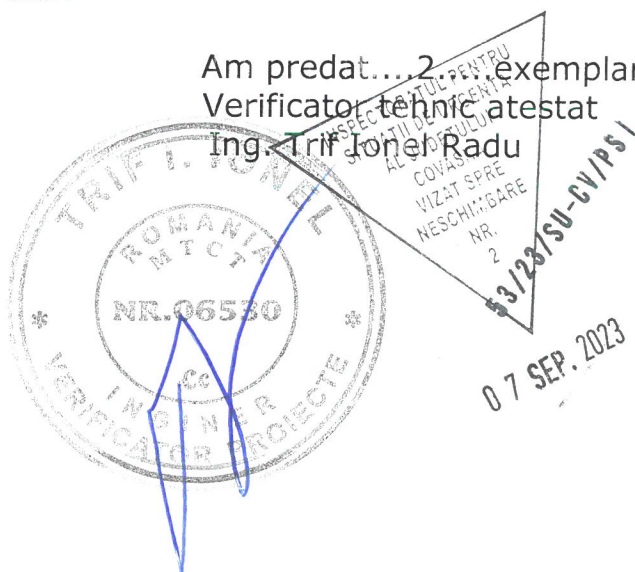
- Tema de proiectare: Reabilitare, refuncționalizare și extindere imobil – Piața Libertății Nr. 1.
- Certificat de urbanism: nu s-a prezentat.
- Raportul expertizei tehnice: Nr. 7 din 17.03.2023. privind cerința esențială "securitate la incendiu construcții și instalații Cc, Ci, Expert ing. Zără I. Alexandru Sorin.
- Memorii elaborate de proiectant: nu s-au prezentat.
- Planșe desenate: Plan de Încadrare în zonă, Plan de situație, Plan Subsol, Parter, etaje, Plan Învelitoare, Secțiuni, Fațade.
- Alte documente: Scenariu de securitate la incendiu preliminar.

4. Concluzii asupra verificării

În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și ștampilându-se conform îndrumătorului.

Am primit.....2.....exemplare
Investitor/Proiectant

Am predat....2.....exemplare
Verificator tehnic atestat
Ing. Trif Ionel Radu





CERTIFICAT DE ATESTARE

TEHNICO-PROFESIONALĂ

MINISTERUL TRANSPORTURILOR,
CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

În baza legii nr.10/1995 privind calitatea
în construcții, în urma cererii nr. 2011
din 29.03.2004 și a verificării
efectuate de comisia de atestare nr. 4
din 08.06.2004 se eliberează
prezentul certificat.

Semnătura titularului

SERIA M NR. 00530



NR. 06530 DIN 08.06.2004

SE ATESTĂ DL. TRIF I.
IONEL RADU

Născut(ă) în anul 1961 luna 04 ziua 22 în
localitatea TG. MUREȘ Jud. MUREȘ de
profesiune INGINER cu
domiciliul în localitatea BRAȘOV
Str. BISERICA SFÂNTUL NICOLAE Nr. 14 Bl. Sc.
Et. Ap. Județul BRAȘOV

PENTRU CALITATEA DE: VERIFICATOR PROIECTE
ÎN DOMENIILE: TOATE DOMENIILE

ÎN SPECIALITATEA: -

PENTRU URMĂTOARELE CERINȚE: SIGURANȚA
LA FOC PENTRU CONSTRUCȚII (Cc)

MINISTRU

/ MIRON TUDOR MITREA

DIRECTOR

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

DI. **TRIF I. IONEL RADU**

Cod numeric personal: 1610422080075

Profesia: INGINER



ATESTAT VERIFICATOR DE PROIECTE

În domeniile: **Toate domeniile**
Pentru următoarele cerințe: **Siguranța la foc pentru construcții (Cc)**

Data emiterii: 08.02.2005



Director,
Anca CÎNĂVAR

Șef serviciu,
Carmen ILIESCU

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare verficator de proiecte

Valabilă de la:
11.12.2024

Până la:
11.12.2029

Semnătura titularului

Seria BM_v Nr. M 06530 / 08.02.2005

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

LEGITIMAȚIE

Seria BM_v Nr. M 06530 / 08.02.2005

Numele și prenumele verficatorului:
Ing. Florian Gheorghe
Verficator de proiecte atestat pentru
cerința Ci, atestat nr. 07438
Adresa: Brașov, str. Molnar Ianos nr.25
Tel : 0745527192



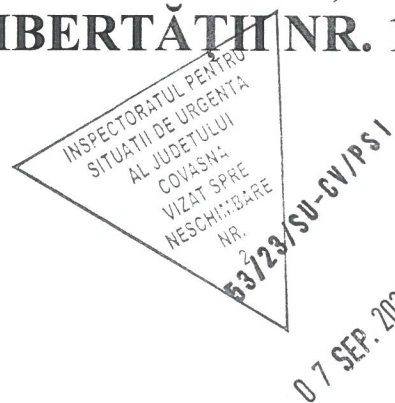
Nr. Reg. 4439/A/16.08.2023

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Ci a proiectului:

„REABILITARE, REFUNCȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL – PIAȚA LIBERTĂȚII NR. 1”

Faza: D.T.A.C.



1.Date de identificare

- **Proiectant general:** S.C. SUMMASUMMARUM S.R.L., Sf. Gheorghe, str. Viitorului, nr. 5, bl. 2, sc. C, et. 1, jud. Covasna.
- **Proiectant de specialitate:** S.C. VIS PROIECT S.R.L., Brașov, str. 1 Mai, nr. 45, jud. Brașov.
- **Proiect nr:**
- **Investitor/beneficiar:** TEATRUL TAMAȘI ARON , mun. Sf. Gheorghe, str. Libertății, nr. 1, jud. Covasna
- **Amplasament:** mun. Sfântu Gheorghe, str. Libertății, nr. 1, jud. Covasna.
- **Data primirii documentației pentru verificare:** 04.07.2023.

2. Caracteristicile principale ale instalațiilor

- **Instalații sanitare:** nu s-au prezentat proiecte pentru această fază.
- **Instalații de desfumare și evacuare gaze fierbinți:** nu s-au prezentat proiecte pentru această fază.
- **Instalații de gaze:** nu s-au prezentat proiecte pentru această fază.
- **Instalații electrice:** nu s-au prezentat proiecte pentru această fază.

3.Documente prezentate la verificare

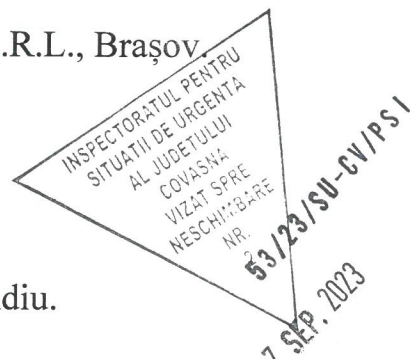
- Scenariu de securitate la incendiu preliminar – pentru proiectul: „REABILITARE, REFUNȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL – PIAȚA LIBERTĂȚII NR. 1”
- RAPORT EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR. 07 din 17.03.2023 privind cerința securitate la incendiu Cc, Ci.
- SEMNEAZĂ PENTRU INSTALAȚII: – S.C. VIS PROIECT S.R.L., Brașov

CONCLUZII :

- Instalații de stingere.
- Instalații electrice.
- Instalații de detectare, semnalizare și alarmare la incendiu.

- S.C. VIS PROIECT S.R.L., Brașov, este autorizată conform OMAI 87/2010 pentru proiectarea sistemelor cu rol de protecție la incendiu, electrice, de desfumare, de limitare și stingere la incendiu.

-Parametrii instalațiilor cu rol de protecție la incendiu nominalizate și soluțiile prevăzute în scenariu de securitate la incendiu prezentat corespund cerințelor normativelor specifice.



4. Concluzii asupra verificării

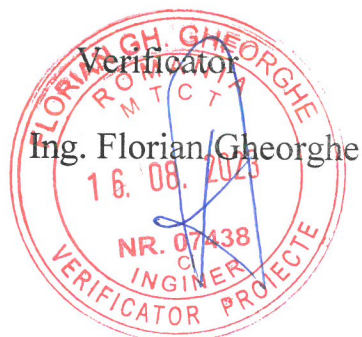
În urma verificării se consideră proiectul corespunzător pentru faza verificată, semnându-se și ștampilându-se conform îndrumătorului.

Proiectele semnate la data de 04.07.2023 își păstrează valabilitatea.

Am primit 2 exemplare

Investitor/ Proiectant

Am predat 2 exemplare



Numele și prenumele verficatorului:
Ing. Florian Gheorghe
Verficator de proiecte atestat pentru
cerința Ci, atestat nr. 07438
Adresa: Brașov, str. Molnar Ianos nr.25
Tel : 0745527192



Nr. Reg. 4439/04.07.2023

REFERAT

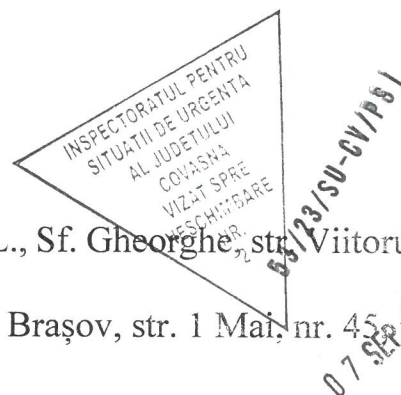
Privind verificarea de calitate la cerința Ci a proiectului:

„REABILITARE, REFUNȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL – PIAȚA LIBERTĂȚII NR. 1”

Faza: D.T.A.C.

1.Date de identificare

- **Proiectant general:** S.C. SUMMASUMMARUM S.R.L., Sf. Gheorghe, str. Viitorului, nr. 5, bl. 2, sc. C, et. 1, jud. Covasna.
- **Proiectant de specialitate:** S.C. VIS PROIECT S.R.L., Brașov, str. 1 Mai, nr. 45, jud. Brașov.
- **Proiect nr:**
- **Investitor/beneficiar:** TEATRUL TAMAȘI ARON , mun. Sf. Gheorghe, str. Libertății, nr. 1, jud. Covasna
- **Amplasament:** mun. Sfântu Gheorghe, str. Libertății, nr. 1, jud. Covasna.
- **Data primirii documentației pentru verificare:** 04.07.2023.



2. Caracteristicile principale ale instalațiilor

- **Instalații sanitare:** nu s-au prezentat proiecte pentru această fază.
- **Instalații de desfumare și evacuare gaze fierbinți:** nu s-au prezentat proiecte pentru această fază.
- **Instalații de gaze:** nu s-au prezentat proiecte pentru această fază.
- **Instalații electrice:** nu s-au prezentat proiecte pentru această fază.

3.Documente prezentate la verificare

- Scenariu de securitate la incendiu preliminar – pentru proiectul: „REABILITARE, REFUNȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL – PIAȚA LIBERTĂȚII NR. 1”
- RAPORT EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR. 07 din 17.03.2023 privind cerința securitate la incendiu Cc, Ci.
- SEMNEAZĂ PENTRU INSTALAȚII: – S.C. VIS PROIECT S.R.L., Brașov.

CONCLUZII :

- Instalații de stingere.
- Instalații electrice.
- Instalații de detectare, semnalizare și alarmare la incendiu.
- S.C. VIS PROIECT S.R.L., Brașov, este autorizată conform OMAI 87/2010 pentru proiectarea sistemelor cu rol de protecție la incendiu, electrice, de desfumare, de limitare și stingere la incendiu.
- Parametrii instalațiilor cu rol de protecție la incendiu nominalizate și soluțiile prevăzute în scenariu de securitate la incendiu prezentat corespund cerințelor normativelor specifice.

4. Concluzii asupra verificării

În urma verificării se consideră proiectul corespunzător pentru faza verificată, semnându-se și ștampilându-se conform îndrumătorului.

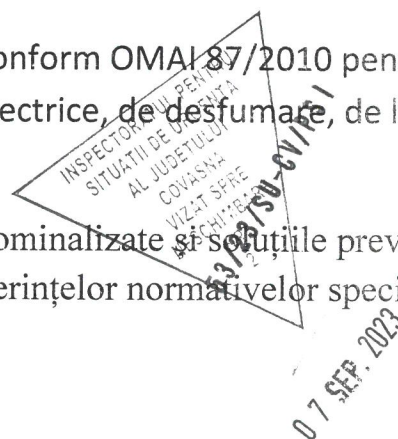
Am primit 2 exemplare

Investitor/ Proiectant

Am predat 2 exemplare

Verificator

Ing. Florian Gheorghe





ROMANIA

MINISTERUL TRANSPORTURILOR,
CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

CERTIFICAT DE ATESTARE

TEHNICO-PROFESIONALĂ

În baza Legii nr. 10/1995 privind
calitatea în construcții, cu modificările
ulterioare și ale actelor normative
subsecvente acesteia referitoare la
atestarea tehnico-profesională a
specialiștilor cu activitate în construcții,

În urma cererii din dosarul nr. 2188/2006
înregistrat la MTCT cu nr. 030589/2006 și a
concluziilor Comisiei de examinare nr. 4 din
22.11.2006 se emite prezentul certificat.

Semnătura titularului

Data eliberării
11.01.2007

DIRECTOR
CRISTIAN-PAUL
STAMATIAD

Seria B Nr.

07438

D-na / Dl. FLORIAN GH. GHEORGHE

Cod numeric personal: 1530723080060

de profesie INGINER, cu domiciliul în localitatea BRAȘOV,
str. MOLNAR IANDS, nr. 25, bl. 39, sc. -,
et. 3, ap. 8, județul / sectorul BRAȘOV

SE ATESTĂ

PENTRU COMPETENȚA: VERIFICATOR DE PROIECTE

ÎN DOMENIILE: -

ÎN SPECIALITATEA: TOATE SPECIALITĂȚILE (CI)

PRIVIND CERINȚELE ESENȚIALE: SIGURANȚA
LA FOC PENTRU INSTALAȚII (CI)

ROMANIA
MINISTRU DELEGAT
PENTRU LUCRĂRI PUBLICE ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
László BORBÉLY

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILORE PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

DI. **FLORIAN GH. GHEORGHE**

Cod numeric personal: **1530723080060**

Profesia: **INGINER**



**ATESTAT
VERIFICATOR DE PROIECTE**

În domeniile: -
În specialitatea: **Toate specialitățile (Ci)**
Pentru cerințele esențiale: **Siguranța în foc
pentru instalații (Ci)**

Data emiterii : **11.01.2007**

Director,
Anca GENAYAR

Șef birou,
Andreea UNCROP

(LS)

Valabilă de la:
2022/01/05

Până la:
2027/01/05

Semnătura titularului

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare
expert tehnic/verificator de proiecte

Seria **CA_v** Nr. **B07438/11.01.2007**

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILORE PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

LEGITIMAȚIE

Seria **CA_v** Nr. **B07438/11.01.2007**

Verificator: ing. Moroianu C. Robert Georgian
CERTIFICAT DE ATESTARE TEHNICO - PROFESIONALA
CERINTA Is, nr. 10301 din 2022

Nr. 599/ 22.12.2022

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerințele: IS

Titlu proiect: **REABILITARE, REFUNȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL PIAȚA LIBERTĂȚII NR.1**

Nr. Proiect: **123/2021**

Faza: **D.T.A.C. + P.Th.**

1. Date de identificare

Proiectant de specialitate : S.C. HAZO DESIGN S.R.L.

Beneficiar : TEATRUL TAMASI ARON

Amplasament: JUD.COVASNA, MUN.SFANTU GHEORGHE,
STR.PIAȚA LIBERTĂȚII, NR.1



1. Caracteristicile principale ale proiectului si ale constructiei

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a clădirii teatrului se face prin bransament de apa existent racordat la rețeaua de alimentare.

Alimentare cu apă rece și caldă

Apa caldă menajera necesară grupurilor sanitare se va asigura local de la mai multe boilere de preparare apa calda menajera cu functionare termo electrica avand capacitatea cuprinsa intre 15-500 l. Boilerul de 500 l va fi bivalent si se va alimenta de la centrala termica si de la un pachet de 3 panouri solare.

Alimentarea cu apă rece și caldă a obiectelor sanitare se va face prin conducte din polipropilena/ polietilena reticulata. Conductele se vor monta înglobat in pereți si pardoseala si/sau sub tavanul fals. Conductele se vor izola termic.

HIDRANȚI DE INCENDIU INTERIORI

Conform Normativului P118/2 -2013 se va asigura protecția imobilului cu hidranți de incendiu interiori Dn 2”.

Instalatia va asigura funcționarea a 3 jeturi de apa 3 x 2.1 l/s. In total 6.3 l/s.

Perioada de funcționare a hidranților de incendiu interiori este de 60 minute, conform P118/2 art 4.35.

Rețeaua de alimentare cu apă a hidranților interiori se prevede din teava de OL Dn 2”- 3”. In clădiri sunt prevăzuți hidranți interiori Dn 2” cu furtun plat având lungimea furtunului de 20 ml, conform planurilor.

Reteaua de hidranti interiori prevazuta va fi de tip apa-apa.

HIDRANȚI DE INCENDIU EXTERIORI

Conform normativului P118/2-2013 se va dota imobilul cu hidranți de incendiu exteriori pentru stingerea unui eventual incendiu. Se vor asigura urmatorii parametrii :

Qnec=20 l/s, cf. anexa 7 din P118/2-2013

Perioada de funcționare a hidranților de incendiu exteriori este de 3 ore(180 min), conform P118/2.

Apa necesara pentru funcționarea hidranților de incendiu interiori si exteriori este asigurată de la rețeaua de alimentare cu apa stradala.

Canalizare menajeră și pluvială

Cladirea va fi prevazuta cu un sistem de canalizare pluviala cu scurgere gravitationala.

Colectarea apelor pluviale se face prin intermediul gurilor de scurgere/ receptoarelor de acoperis cu parafrunzar ce sunt conectate prin conducte PVC KG 110mm. Receptoarele de terasa se vor prevedea cu sistem de degivrare. Apele pluviale de pe acoperis se vor conecta in rețeaua de canalizare pluviala ce se va reabilita in incinta din care apele pluviale se vor descarca in rețeaua de canalizare pluviala a localitatii existente in zona.

3. Documente ce se prezinta la verificare:

Tema de proiectare:

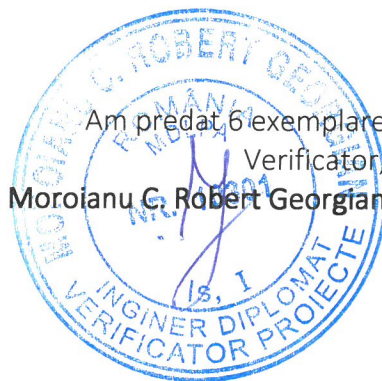
Avize obținute:	-
Memoriu Tehnic :	DA
Planse desenate:	DA
Scenariu de securitate :	NU

4. Concluzii asupra verificarii

In urma verificarii, conform *Legii 163/2016 – Actualizare a legii calitatii in constructii*, se considera proiectul corespunzator, semnandu-se si stampilandu-se conform Indrumatorului privind aplicarea prevederilor, "Regulamentului de verificare a proiectelor", emis de MLPAT in noiembrie 1996.

Am primit 6 exemplare

Am predat 6 exemplare
Verificator,
Ing. Moroianu C. Robert Georgian



MDLPA

MDLPA

MDLPA

MDLPA

Seria **CA V** Nr. **10301**

ROMÂNIA

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI**CERTIFICAT
DE ATESTARE
TEHNICO - PROFESIONALĂ**

În aplicarea dispozițiilor art. 21 alin. (1) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

urmare cererii înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației cu nr. 152829 / 2021

urmare promovării examenului organizat, conform art. 3 din Ordinul MDLPA nr.817/2021, în sesiunea de atestare tehnico - profesională 2021

SE ATESTĂ**DI. MOROIANU ROBERT GEORGIAN**Cod numeric personal: **1810721460029**De profesie: **INGINER DIPLOMAT**Județul/Sectorul: **4**Localitate: **BUCUREȘTI****VERIFICATOR DE PROIECTE**

Domeniul de atestare tehnico-profesională: Is – Instalații sanitare aferente construcțiilor, cu excepția instalațiilor de gaze naturale combustibile și a instalațiilor de gaze petroliere lichefiate

NIVELUL: I

Titularului acestui certificat i se acordă toate drepturile legale.

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI**CSEKE ATTILA**Data emiterii: *10.03.2022*

Semnătura titularului

MDLPA

MDLPA

MDLPA

MDLPA

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

Dl. **MOROIANU ROBERT GEORGIAN**

Cod numeric personal: 1810721460029

Profesia: INGINER DIPLOMAT

ATESTAT VERIFICATOR DE PROIECTE



Domeniul de atestare tehnico-profesională - Is - Instalații sanitare aferente construcțiilor, cu excepția instalațiilor de gaze naturale combustibile și a instalațiilor de gaze petroliere lichefiate
Nivelul: I

Data emiterii: 10.03.2022

Director,
Anca GINAVAR



Sef birou,
Andreea UNCROU



Valabilă de la:
10.03.2022

Până la:
10.03.2024

Semnătura titularului

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-profesională de expert tehnic / verficator de proiecte

Seria CA V Nr. 10301

REFERAT
Privind verificarea de calitate la cerințele: IT

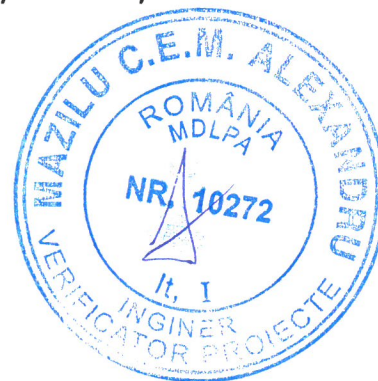
Titlu proiect: **REABILITARE, REFUNȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL PIAȚA LIBERTĂȚII NR.1**

Nr. Proiect: **123/2021**

Faza: **D.T.A.C. + P.Th.**

1. Date de identificare

Proiectant de specialitate : S.C. HAZO DESIGN S.R.L.
Beneficiar : TEATRUL TAMASI ARON
Amplasament: JUD.COVASNA, MUN.SFANTU GHEORGHE,
STR.PIAȚA LIBERTĂȚII, NR.1



1. Caracteristicile principale ale proiectului si ale constructiei

Instalatii de incalzire

Producerea agentului termic este realizata de 3 cazane de pardoseala cu functionare pe cobustibil gazos. Cazanele de pardoseala cu puteri termice cuprinse intre 600-850 kW/ bucata. De la centralele termice distributia agentului termic se realizeaza prin mai multe circuite racordate intr-un distribuitor colector. Pentru cedarea căldurii din agentul termic s-a prevăzut un sistem de încălzire în pardoseală.

Incalzirea cladirii se va face prin amplasarea a 3 cazane de pardoseala cu o putere termica de aproximativ 800 kW/ bucata, 2 cazane active + 1 cazan de rezerva, in total 2400 KW ce va asigura necesarul de incalzire si necesarul de preincalzire aer proaspat necesar ventilarii(alimentarea centralelor de tratare aer) si alimentarea corpului de primarie prin cele doua circuite existente. Centrale termice vor fi complet echipate cu pompe de recirculare, vas de expansiune și supape de siguranță. Amplasarea echipamentelor se va face în camera centralei termice la subsol, conform planurilor. Cele 3 centrale termice se vor interconecta in cascada iar alimentarea circuitelor se va face prin intermediul unui distribuitor colector cu mai multe circuite.

Pentru cedarea căldurii din agentul termic s-au prevazut un sistem de incalzire cu radiatoare si ventiloconvectoare cu 4 tevi. Ventiloconvectoarele vor asigura atat incalzirea cat si racirea incaperilor.

Reglajul temperaturilor interioare se va face prin cronotermostati montati in fiecare incapere conectati la ventiloconvectoarele prevazute in incapere.

Pentru controlul sistemului de incalzire se va prevedea un sistem de automatizare care va cuprinde cronotermostatele prevazute in fiecare incapere, aceste cronotermostate se vor conecta si se vor integra intr-un sistem centralizat. Setarea sistemului centralizat se va putea face local sau de la unitatea centrala de automatizare.

Distributia s-a prevăzut a fi ramificată, iar conductele vor fi prevăzute a se monta cu o pantă de scurgere de min. 0,1% în vederea asigurării aerisirii instalației.

Pentru buna funcționare a instalațiilor s-au prevăzut dispozitive de aerisire și golire a instalațiilor, filtre pentru apă, un dedurizator de apă și un dispozitiv anticalcar cu rezonanță magnetică care va putea să reducă depunerile de calcar în instalațiile interioare de încălzire.

3. Documente ce se prezinta la verificare:

Tema de proiectare:

Avize obtinute: -

Borderou: DA

Memoriu Tehnic : DA

Breviar de calcul: DA

Caiet de sarcini: DA

Program de faze determinante: DA

Planse desenate: DA

Scenariu de securitate : NU

4. Concluzii asupra verificarii

in urma verificarii, conform *Legii 163/2016 – Actualizare a legii calitatii in constructii*, se considera proiectul corespunzator, semnandu-se si stampilandu-se conform Indrumatorului privind aplicarea prevederilor, "Regulamentului de verificare a proiectelor", emis de MLPAT in noiembrie 1996.

Am primit 6 exemplare

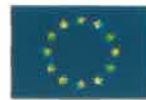


MDLPA

MDLPA

MDLPA

MDLPA

Seria **CA V** Nr. **10272**

ROMÂNIA

**MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI****CERTIFICAT
DE ATESTARE
TEHNICO - PROFESIONALĂ**

În aplicarea dispozițiilor art. 21 alin. (1) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

urmare cererii înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației cu nr. 154656 / 2021

urmare promovării examenului organizat, conform art. 3 din Ordinul MDLPA nr.817/2021, în sesiunea de atestare tehnico - profesională 2021

SE ATESTĂ**DI. MAZILU ALEXANDRU**Cod numeric personal: **1820124394441**De profesie: **INGINER**Județul/Sectorul: **1**Localitate: **BUCUREȘTI****VERIFICATOR DE PROIECTE**

Domeniul de atestare tehnico-profesională: It — Instalații termice aferente construcțiilor: instalații de încălzire și instalații de ventilare-climatizare

NIVELUL: I

Titularului acestui certificat i se acordă toate drepturile legale.

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI**CSEKE ATTILA**Data emiterii: **10.03.2022**

Semnătura titularului

MDLPA

MDLPA

MDLPA

MDLPA

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

DI. **MAZILU ALEXANDRU**

Cod numeric personal: 1820124394441

Profesia: INGINER

ATESTAT VERIFICATOR DE PROIECTE

Domeniul de atestare tehnico-profesională - It - Instalații termice aferente construcțiilor: instalații de încălzire și instalații de ventilare-climatizare
Nivelul: I

Data emiterii: 10.03.2022

Director,
Anca GINA VAR

Șef birou,
Andreea UNCROB

Valabilă de la:

10.03.2022

Până la:

10.03.2024

Semnătura titularului

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-profesională de expert tehnic / verficator de proiecte

Seria CA V Nr. 10272

Verificator atestat MLPAT pentru exigențele le
în baza certificatului nr. 10345 din 2022
Specialitatea: Instalații electrice
Ing. Onutu L. Lohengrin

Referat nr. 1746/ 22.12.2022
Conform registrului de evidență

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerințele: **le** (A, B, C, D, E, F și G)

Titlu proiect: **REABILITARE, REFUNCȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL PIAȚA LIBERTĂȚII NR.1**

Nr. Proiect: **123/2021**

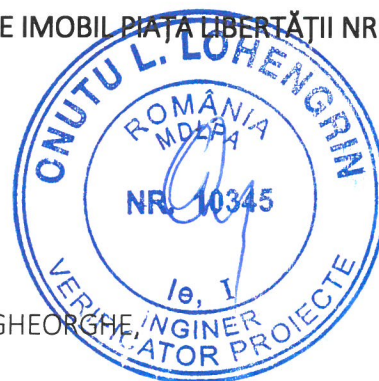
Faza: **D.T.A.C. + P.Th.**

1. Date de identificare

Proiectant de specialitate : S.C. HAZO DESIGN S.R.L.

Beneficiar : TEATRUL TAMASI ARON

Amplasament: JUD.COVASNA, MUN.SFANTU GHEORGHE,
STR.PIAȚA LIBERTĂȚII, NR.1



Lucrarea se verifică, conf. Legii 10/1995, privind calitatea în construcții în sensul următoarelor cerințe esențiale, cu referire la instalațiile electrice:

- a) rezistență mecanică și stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igienă, sănătate și mediu;
- d) siguranță în exploatare;
- e) protecție împotriva zgomotului;
- f) economie de energie și izolare termică;
- g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției:

Proiectul tratează: instalații electrice de iluminat, prize, forță și legare la pământ.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un racordul existent conectat la rețeaua electrică de joasă tensiune din zonă.

Tabloul electric general va fi complet echipat cu protecție diferențial de 300mA, dispozitiv de protecție la supratensiune, conform schemelor monofilare și bloc.

Pentru alimentarea clădirii cu energie alternativă, energie verde, se va prevedea un sistem de panouri fotovoltaice on-grid (invertor), energia electrică produsă fiind utilizată pentru a alimenta tabloul general.

Tensiunea de alimentare va fi $U_n=400V$, $P_i=758\text{ kW}$, $P_c=606\text{ kW}$.

Pentru asigurarea iluminării necesare a încăperilor se vor folosi corpuri de iluminat cu led 1x4W-1x50W.

Pentru marcarea căilor de evacuare și marcarea butoanelor de incendiu se va prevedea iluminat de securitate pentru evacuare inscripționat și neinscripționat montat pe căile de evacuare, la fiecare ușă de ieșire, la ușa grupurilor de sanitare prevăzute pentru persoanelor cu dizabilități și deasupra fiecărui buton de incendiu. Se vor monta luminoblocuri 1x4W cu o perioadă de funcționare de minim 180 de minute.

Pentru marcarea hidranților de incendiu interiori se va prevedea iluminat de securitate inscripționat cu „HIDRANT” montat deasupra fiecărui hidrant de incendiu. Se vor monta luminoblocuri 1x4W cu o perioadă de funcționare de minim 180 de minute.

Pentru încăperile cu suprafață mai mare de 60 mp se va asigura iluminat de securitate împotriva panicii prin montarea unui kit special cu acumulatori în interiorul corpurilor de iluminat, acest kit va asigura funcționarea iluminatului pe o perioadă de minim 60 de minute.

Pentru încăperea unde se va amplasa centrala de semnalizare și detecție incendiu și în zona panoului repetor se va prevedea iluminat de securitate pentru continuarea lucrului prin montarea unui kit special cu acumulatori în interiorul corpurilor de iluminat, acest kit va asigura funcționarea iluminatului pe o perioadă de minim 180 de minute.

Pentru încăperea unde se va amplasa centrala termică se va prevedea iluminat de securitate pentru intervenții prin montarea unui kit special cu acumulatori în interiorul corpurilor de iluminat, acest kit va asigura funcționarea iluminatului pe o perioadă de minim 60 de minute. Corpurile de iluminat vor asigura un nivel de iluminare de minim 50 lx.

Circuitele electrice de 230V, care alimentează corpurile de iluminat din interior vor fi realizate cu cablu CYY-F 3x1.5mmp, alimentarea prizelor cu împământare va fi realizată cu cablu CYY-F 3x2.5mmp, conform schemelor monofilare. Circuitele electrice de 400V, care alimentează receptoarele electrice vor fi realizate cu cablu CYY-F 5x10mmp, respectiv CYABY 5x16mmp, conform planurilor și schemelor monofilare. Alimentarea tablourilor electrice vor fi realizate cu cablu din cupru CYY-F.

Imobilul este prevăzut cu instalație de legare la pământ artificială. Se va extinde acest sistem de legare la pământ prin platbanda OL Zn 40x4 mmp la care se vor conecta electrozi de OL Zn.

Se va prevedea o instalație de protecție la trăsnet ce va asigura un nivel de protecție – Nivel I intarit, prin amplasarea a unui dispozitiv de amorsare tip PDA, montat la minim 5.00 m față de cota marginii acoperișului clădirii vecinate pe o tijă de oțel și asigură o rază de protecție de minim 58m. Acest dispozitiv se racordează prin minim 2 coborâri realizate din conductor circular D=8mm la rețeaua de legare la pământ, conform planurilor.

Instalație de detecție a unui eventual incendiu

Cladirea propusa se va proteja cu instalație de detecție incendiu. Echipamentul de control și semnalizare (ECS) se va amplasa la etaj 2 Corp A în încăperea prevăzută centralei de detecție incendiu, conform planurilor.

De la această centrală se va realiza conectarea sistemului de detecție incendiu. Centrala de detecție prevăzută va fi cu minim 6 buclă de detecție.

Sistemul de detecție și semnalizare incendiu este astfel conceput pentru a realiza următoarele funcții:

- Detecția din timp a începuturilor de incendiu.
- Protecția spațiilor cu detectoare adecvate.
- Avertizarea sonoră și optică în cazul unei posibile alarme de incendiu.
- Oprirea centralelor de tratare a aerului de pe acoperișuri.
- Pornirea ventilatorului de introducere aer din imobil.
- Închiderea clapetelor antifoc în caz de incendiu.
- Deschiderea trapelor de fum în caz de incendiu.
- Oprirea ventiloconvectoarelor din imobil.

Nivelul de acoperire este: **acoperire totală.**

3. Documentele care se prezintă la verificare:

Memoriu elaborat de proiectant în care se prezintă soluțiile adoptate pentru respectarea cerinței verificate .

Planșele desenate și schemele monofilare în care se prezintă soluția propusă privind instalațiile electrice.

4. Concluzii și recomandări:

În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și ștampilându-se conform îndrumătorului, documentația primită, fără observații.

Am primit,
Investitor/Proiectant
6 ex

Am predat,
Verificator tehnic atestat MLPAZ
Ing. Onutul Lohengri

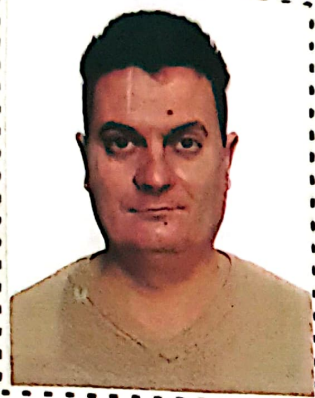
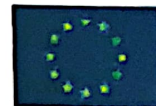


Seria **CA V** Nr. **10345**



ROMÂNIA

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI



**CERTIFICAT
DE ATESTARE
TEHNICO - PROFESIONALĂ**

În aplicarea dispozițiilor art. 21 alin. (1) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

urmare cererii înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației cu nr. 151038 / 2021

urmare promovării examenului organizat, conform art. 3 din Ordinul MDLPA nr.817/2021, în sesiunea de atestare tehnico - profesională 2021

SE ATESTĂ

DI. ONUȚU LOHENGRIN

Cod numeric personal: 1791111440019

De profesie: **INGINER DIPLOMAT**

Județul/Sectorul: 3

Localitate: **BUCUREȘTI**

VERIFICATOR DE PROIECTE

Domeniul de atestare tehnico-profesională: **Ie – Instalații electrice aferente construcțiilor**

NIVELUL: I

Titularului acestui certificat i se acordă toate drepturile legale

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

CSEKE ATTILA

Data emiterii: 10.03.2022

Semnătura titularului

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

DI. **ONUȚU LOHENGRIN**

Cod numeric personal: 1791111440019

Profesia: INGINER DIPLOMAT

**ATESTAT
VERIFICATOR DE PROIECTE**

Domeniul de atestare tehnico-profesională - le - Instalații electrice aferente
construcțiilor
Nivelul: I



Data emiterii: 10.03.2022

Director,
Anca CINAVER

Șef birou,
Andreea UNCROP



(LS)

Valabilă de la:
10.03.2022

Până la:
10.03.2027

Semnătura titularului

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-profesională de expert tehnic / verficator de proiecte

Seria CA V Nr. 10345

OPERATOR REGIONAL
JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA
SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: RO 520092 Sfântu Gheorghe
Cartierul CÂMPUL FRUMOS, Nr. 5



Nr. J14/284/1996; CUI RO 8574327
Capital social: 18 418 301,5lei
COD IBAN: RO62BTRL01501202K16637XX
Tel: 0267 – 315400
Fax: 0267 – 351 739
e-mail: secretariat@apacov.ro
www.apacov.ro

Nr. 6362 / 25. 07. 2020
Nr. 6363

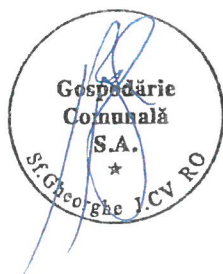
S.T.

Către,
TEATRUL TAMASI ARON
Piata Libertatii nr. 1 , Sf. Gheorghe

Referitor la cererea d-voastră, privind obiectivul „REFUNCTIONALIZARE SI EXTINDERE IMOBIL-PIATA LIBERTATII NR.1 ” pentru asigurarea debitului de apă pentru stingerea unui incendiu, va aducem la cunostinta ca la acest imobil exista bransament de apa din PEIDDn110mm, si camin de apometru in teren public.

Se pot asigura debitele solicitate prin patru hidranti doar daca se realizeaza un proiect tehnic de specialitate, cu solutia de alimentare din conducta de aductiune din str. 1 Decembrie 1918 din PEID 355mm. Doar in acest caz potrivit STAS 1343, puteti avea un debit de 20l/s pt hidranti exteriori si 4,2l/s pentru hidranti interiori la o presiune de maxim 4 bar.

DIRECTOR GENERAL,
ec. Kozsokár Attila



DIRECTOR TEHNIC,
ing. Mătyás Ferenc





INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„MIHAI VITEAZUL” AL JUDEȚULUI COVASNA

**AVIZ
de
SECURITATE LA INCENDIU
nr. 53/23/SU-CV/PSI din 07.09.2023**

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 1630203 din 17.08.2023, adresată de TEATRUL TAMASI ARON, cu domiciliul/sediul în, mun. Sfântu Gheorghe, P-ța Libertății, nr. 1, jud. Covasna.

În baza prevederilor [art. 11 lit. e\) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004](#) privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale [Legii nr. 307/2006](#) privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale [Hotărârii Guvernului nr. 571/2016](#) pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările și completările ulterioare, se avizează din punctul de vedere al securității la incendiu documentația tehnică elaborată pentru construcția/amenajarea/instalația aferentă construcției:

„REABILITARE, REFUNCȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL - PIAȚA LIBERTĂȚII NR. 1”,

amplasată în județul Covasna, municipiul/orașul/comuna Sfântu Gheorghe, P-ța Libertății, nr. 1.

Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestuia.

Deținătorul avizului are obligația să solicite autorizația de securitate la incendiu după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor, înainte de punerea în funcțiune a construcțiilor, amenajărilor ori instalațiilor pentru care s-a obținut prezentul aviz.

Prezentul aviz își pierde valabilitatea în condițiile [art. 30³ alin. \(2\) din Legea nr. 307/2006](#) privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale [art. 27](#) din Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin [Ordinul ministrului afacerilor interne nr. 180/2022](#).

**p/INSPECTOR ȘEF
PRIM ADJUNCT AL INSPECTORULUI ȘEF
LOCOTENENT COLONEL**

Daniel PREDICȚOIU



NESECRET



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA
KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA



520003, Sf. Gheorghe; Str. Gábor Áron, nr. 1; jud. Covasna, România
Tel/Fax: (00)40/267/351374
Tel. monumente: (00)40/267/315953
E-mail: djcpncovasna@gmail.com
www.patrimoniucovasna.ro
Cod fiscal: 4404494

Nr. 2155 / 19.12.2022

SE APROBĂ
DIRECTOR EXECUTIV
EXERCITARE TEMPORARĂ CF. OMC 948/2022
CSÁKI ÁRPÁD

Către,

TEATRUL TAMASI ARON str. Libertății nr. 1, Sfântu Gheorghe

Spre știință: **SUMMASUMMARUM SRL** str. Viitorului nr. 5, Sfântu Gheorghe

AVIZ NR. 104 / Z / 16.12.2022.

pentru lucrarea: **REABILITARE, REFUNCȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL PIAȚA LIBERTĂȚII NR. 1**

Obiectul: ZPMI Primăria Sfântu Gheorghe, corp A, CV-II-m-B-21104; ZPMI Colegiul Székely Mikó, în corpul din curte a funcționat tipografia Jókai (1870 - 1892), CV-II-m-B-13096; ZPMI Clădirea Bazarului, azi spații comerciale (parter) și galerie de artă (etaj) (1867 - 1869), CV-II-m-B-13110; Parte din MI Ansamblul urban "Zona Centrală" CV-II-a-B-13086;

Adresa: Sfântu Gheorghe str. Libertății nr. 1

Proiect: REABILITARE, REFUNCȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL PIAȚA LIBERTĂȚII NR. 1

Nr. proiect: 40/2021

Faza / Volum: DTAC+PT

Proiectant: SUMMASUMMARUM SRL

Beneficiar: TEATRUL TAMASI ARON

Documentația înregistrată la D.J.C. COVASNA cu nr. 1808/31.10.2022, și completată prin nr. 2045 /29.11.2022, cuprinde:

Studii de specialitate: Expertiză tehnică (î: ing. BENKE Istvan), Studiu istoric (î: ist. artă dr. BORDAS Beata)

Piese scrise: Certificat de urbanism Nr. 4/07.01.2022., Extras CF nr. 40227 Sfântu Gheorghe, Memoriu general, Fotodocumentație

Piese desenate: Planșe situația existentă: Plan de situație existent AE01, Corp A, B, C Plan subsol existent AE02, Corp A, B, C Plan parter existent AE03, Corp D plan parter și podest intermediar existent AE04, Corp A, B, C Plan etaj existent AE05, Corp A, B, C Plan etaj II existent AE06, Corp D plan etaj I și II existent AE07, Corp D plan învelitoare existent AE07, Corp A secțiune A1 existent AE09, Corp A secțiune A5 existent AE10, Corp A secțiune A6 existent AE11, Corp B secțiune B1 existent AE12, Corp B secțiune B3, B4 existent AE13, Corp C secțiune C1 existent AE14, Corp C secțiune C5 existent AE15, Corp D secțiune A existent AE25, Corp D secțiune Bși C existent AE26, Fațadă vest existent AE27, Fațadă nord existent AE28, Fațadă nord corp nord existent AE29, Fațadă sud existent AE30, Fațadă est existent AE31, Fațadă nord corp A existent AE32, Fațadă suc corp B existent AE33, Corp D fațadă existentă AE34;

Planșe situația propusă: Plan de situație propus AP01, Corp A, B, C Plan subsol propus AP02, Corp A, B, C Plan parter propus AP03, Corp D plan propus și podest intermediar propus AP04, Corp A, B, C Plan etaj propus AP05, Corp A, B, C Plan etaj II propus AP06, Corp D plan etaj I și II propus AP07, Corp D plan învelitoare propus AP07, Corp A secțiune A1 propus AP09, Corp A secțiune A5 propus AP10, Corp A secțiune A6 propus AP11, Corp B secțiune B1 propus AP12, Corp B secțiune B3, B4 propus AP13, Corp C secțiune C1 propus AP14, Corp C secțiune C5 propus AP15, Corp D secțiune A propus AP25, Corp D secțiune Bși C propus AP26, Fațadă vest propus AP27, Fațadă nord propus AP28



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Clasarea notificării
Nr. 350 / 06.12.2022

Ca urmare a solicitării depuse de **TEATRUL TAMĂȘI ÁRON**, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Libertății, nr. 1, județul Covasna, pentru proiectul „**REABILITARE, REFUNȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL- PIAȚA LIBERTĂȚII NR. 1**”, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Libertății, nr. 1, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 7959/05.12.2022,

– în urma verificării amplasamentului proiectului (după caz), a analizării documentației depuse, a localizării amplasamentului în planul de urbanism conform Certificatului de Urbanism nr. 4 / 07.01.2022, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe și în raport cu poziția față de arii naturale protejate, zone-tampon, monumente ale naturii, monumente istorice sau arheologice, zone cu restricții de construit, zona costieră;
– având în vedere că:

- proiectul propus **nu intră sub incidența Legii nr. 292/2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- proiectul propus **nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- proiectul propus **nu intră sub incidența art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996**, cu modificările și completările ulterioare,

Agenția pentru Protecția Mediului Covasna, în baza Legii nr. 292/2018 decide:

Clasarea notificării, deoarece proiectul propus nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

Prezenta clasare a notificării își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a proiectului. Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ (*actualizată*).

DIRECTOR EXECUTIV
Ing. NEAGU GHEORGHE

Șef Serviciu Avize,
Acorduri, Autorizații
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae

Întocmit
Ing. Farkas Berta

Coordonator Compartiment CFM,
Ing. Ghican Oana Elena



Către,



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFĂNTU-GHEORGHE
COMPARTIMENTUL URBANISM**

Ca urmare a cererii adresată de **TEATRUL TAMÁSI ÁRON** înregistrată la TEGA S.A cu nr. 17969/05.12.2022, se emite

ACORDUL ÎN PRINCIPIU

Privind serviciul de salubritate, în scopul: **reabilitare, refuncționalizare și extindere imobil - Piața Libertății nr.1** pentru imobilul situat în jud. Covasna municipiul **Sfântu Gheorghe, str. Libertății nr.1**, identificat prin Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I.

Menționăm că efectuarea serviciul de colectare și transport deșeuri menajere se solicită de către utilizator prin contract de salubritate încheiat cu operatorul de salubritate. Încheierea contractului de salubritate este obligația utilizatorului.

În prezentul acord, operatorul utilizează datele Dvs. cu caracter personal în vederea ducerii la bună îndeplinire a obiectului prezentului acord în conformitate cu Regulamentul European nr. 679/2016, privind prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

Cu stimă,

Director General
Máthé László



Director Economic
Vajna Kinga Enikő

MEMORIU GENERAL

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

REABILITARE, REFUNȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL PIAȚA LIBERTĂȚII NR. 1

1.2. Amplasamentul

520003, mun. Sfântu Gheorghe, Piața Libertății nr. 1

1.3. Actul administrativ prin care a fost aprobat, în condițiile legii, studiul de fezabilitate

Nu este cazul

1.4. Ordonatorul principal de credite

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

mun. Sfântu Gheorghe, Piața Libertății nr. 1

1.5. Investitorul

TEATRUL TAMÁSI ÁRON PRIN MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

mun. Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, jud. Covasna

1.6. Beneficiarul investiției

TEATRUL TAMÁSI ÁRON

520003, mun. Sfântu Gheorghe, Piața Libertății nr. 1

1.7. Elaboratorul proiectului tehnic de execuție

SUMMASUMMARUM S.R.L., Sfântu Gheorghe – proiectant general și de specialitate arhitectură

MOEBIUS S.R.L., Cluj Napoca – proiectant specialitate rezistență

HAZO DESIGN S.R.L., Brașov – proiectant specialitate instalații

Documentația tehnică tratează ansamblul imobilului din Piața Libertății nr. 1, alcătuit din corpurile A, B, C și D. În cadrul proiectului propus spre finanțare prin Programul Regiunea Centru 2021–2027, Acțiunea 8.1, sunt cuprinse exclusiv intervențiile aferente corpurilor A și C, corpurile B și D nefiind incluse în obiectul cererii de finanțare

2. Prezentarea situației existente

2.1. Particularități ale amplasamentului

2.1.a. Descrierea amplasamentului

Localizare: Județul Covasna, municipiul Sfântu Gheorghe, Piața Libertății, nr. 1 – centrul orașului Sfântu Gheorghe

Suprafața terenului: Parcelele studiate au suprafața totală de 4019 mp conform extrase C.F. așa cum se prezintă mai jos:

Extras C.F. nr. 25142, Sfântu Gheorghe – 793 mp

Extras C.F. nr. 40226, Sfântu Gheorghe – 163 mp

Extras C.F. nr. 40227, Sfântu Gheorghe – 2 708 mp

Extras C.F. nr. 40228, Sfântu Gheorghe – 273 mp

Extras C.F. nr. 40229, Sfântu Gheorghe – 82 mp

Suprafața studiată neconținând suprafața Clădirii Primăriei identificată prin extras CF nr. 25142-C1 respectiv suprafața clădirii Sălii Studio identificată prin extras CF nr. 40227-C1-U7, Sfântu Gheorghe este de 3076 mp.

Cele 3076 mp se compun din suprafața corpurilor de clădire al Teatrului A, B, C și D respectiv din curtea interioară al acestora.

Dimensiuni în plan: Forma terenului studiat este neregulată.

Regim juridic: Parcelele sunt înscrise în extras C.F. nr. 25142, 40226, 40227, 40228, 40229, Nr. top: 25142, 40226; 40227; 40228; 40229

Imobilele sunt situate în intravilanul localității Municipiul Sfântu Gheorghe, în zona de protecție a monumentului Ansamblu urban "Zona centrală" poziția nr. 142 conf. L.M.I. 2010 Jud. Covasna. Terenurile și construcțiile se află în proprietatea municipiului Sfântu Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Teatrului Tamási Áron.

Regim economic: Zona instituții publice și servicii. Folosința actuală: Teatru, servicii de alimentație publică, curți interioare.

Regim tehnic: se vor respecta prevederile din P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 238/2011, respectiv legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil.

Din ansamblul construit descris mai sus, proiectul propus spre finanțare cuprinde intervențiile aferente corpurilor A și C.

2.1.b. Topografia

Forma terenului studiat este neregulată, cu dimensiunile generale de cca. 52x65 m, iar relieful este cvasi orizontal, neexistând diferențe de nivel semnificative.

Terenul nu este împrejmuit – dar este înconjurat de construcții.

2.1.c. Clima si fenomenele naturale specifice zonei.

Acțiunea vântului (Cod de proiectare CR 1-1-4-2012)

Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului: $q_b = 0,6 \text{ kPa}$ (interval mediu de recurență 50 ani).

Încărcări date de zăpadă (Cod de proiectare CR 1-1-3-2012)

Amplasamentul este situat într-o zonă cu valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol: $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$

Vulnerabilitatea la schimbările climatice și imunizarea investiției

În cadrul proiectării au fost analizate vulnerabilitățile și riscurile climatice relevante pentru amplasament, în vederea asigurării rezilienței investiției pe întreaga durată de viață. Au fost avute în vedere variațiile extreme de temperatură, valurile de căldură și de frig, ciclurile de îngheț-dezgheț, acțiunea vântului și a furtunilor, precipitațiile abundente, umiditatea și riscul acumulării necontrolate a apelor meteorice.

Principalele măsuri de adaptare și imunizare climatică sunt:

- creșterea performanței energetice;
- reducerea consumului de energie și a emisiilor GES;
- utilizarea materialelor și sistemelor constructive adecvate condițiilor climatice locale;
- protecția construcției împotriva apei și precipitațiilor și evacuarea corespunzătoare a apelor meteorice;
- utilizarea echipamentelor exterioare, inclusiv a panourilor fotovoltaice și sistemelor de montaj, cu rezistență corespunzătoare la vânt, furtuni și grindină;
- creșterea rezilienței instalațiilor și echipamentelor prin modernizarea acestora.

2.1.d. Geologia, seismicitatea

Zona de hazard seismic

Construcția se află situată într-un amplasament caracterizat prin valorile:

$a_g = 0,20g$ (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare)

$T_c = 0,7 \text{ s}$ (perioada de control - colț a spectrului de răspuns)

clasa de importanță și de expunere la cutremur = II

2.1.e. Devierile și protejările de utilități afectate

Nu sunt. În cadrul investiției "Amenajarea spațiilor pietonale din Inima Orașului" s-a avut în vedere racordurile existente și cele noi eventual necesare pentru clădirile

2.1.f. Sursele de apă, energie electrică, gaze, telefon și altele asemenea pentru lucrări definitive și provizorii

În prezent rețelele edilitare care traversează amplasamentul studiat sunt sub reabilitare prin cadrul proiectului "Amenajarea spațiilor pietonale din Inima Orașului". În cadrul investiției s-a avut în vedere racordurile existente și cele noi eventual necesare pentru clădirile studiate (clădirile A, B, C și D).

Rețelele propuse vor fi racordate la cele publice existente în curtea interioară respectiv pe străzile adiacente ale amplasamentului.

2.1.g. Căile de acces permanente, căile de comunicații și altele asemenea

Accesul pietonal și auto pe proprietate se face prin cele două ganguri existente spre Piața Libertății între corpul de clădire A și B respectiv A și C.

Prin investiția "Amenajarea spațiilor pietonale din Inima Orașului" se propune amenajarea unui gang nou pietonal în clădirea primăriei.

2.1.h. Căile de acces provizorii

Nu este cazul.

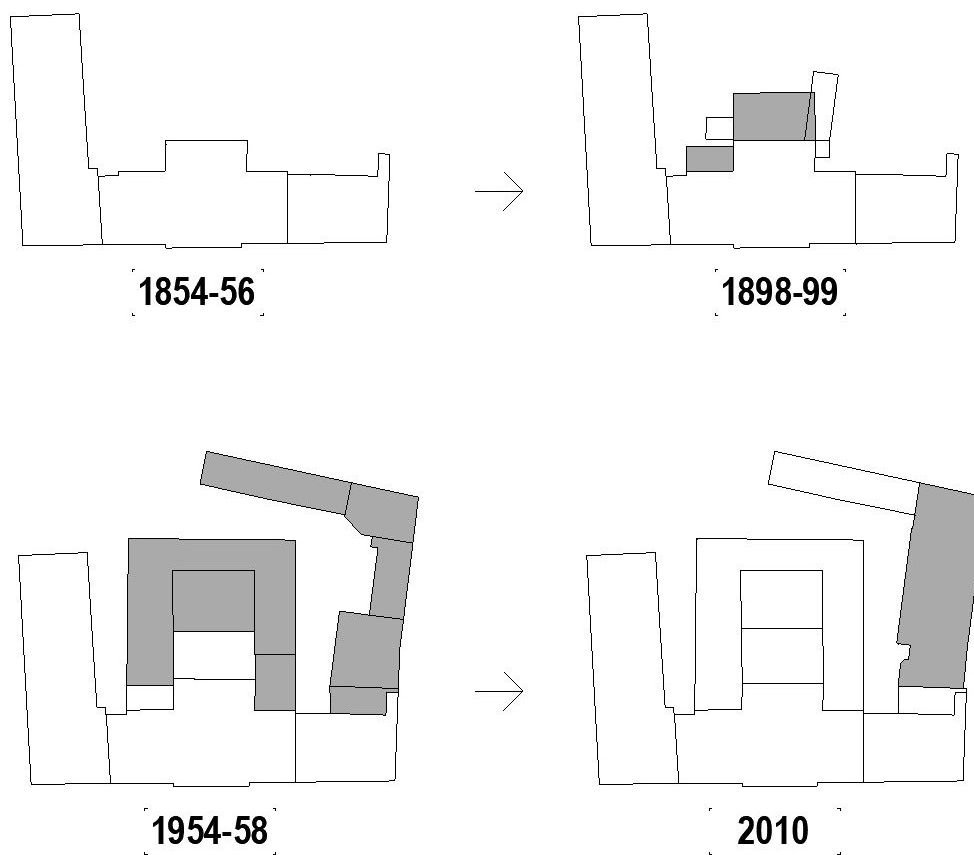
2.1.i. Bunuri de patrimoniu cultural imobil

Zona studiată se află în zona de protecție al monumentului – Ansamblul urban "Zona Centrală" poz. 142, conf. LMI 2015 – Jud. Covasna sub codul CV-II-a-B-13086.

Totodată clădirile studiate se găsesc în aria de protecție al monumentelor istorice Primăria Sfântu Gheorghe corp A poz. 145, conf. LMI 2015 – Jud. Covasna sub codul CV-II-a-B-21104 respectiv Colegiul Szekely Miko, în corpul din curte a funcționat tipografia Jokai poz. 159, conf. LMI 2015 – Jud. Covasna sub codul CV-II-a-B-21104, Clădirea Bazarului, azi spații comerciale (parter) și galerie de artă (etaj) poz. 185, conf. LMI 2015 – Jud. Covasna sub codul CV-II-a-B13110.

2.2. Scurt istoric al ansamblului studiat

(așa cum se prezintă în studiul istorico-arhitectural anexat)



PREZENTARE GENERALĂ

Clădirea studiată se situează în centrul istoric al orașului Sfântu Gheorghe, pe colțul nord-estic al Pieței Libertății, la nr. 1. Clădirea construită în perioada 1854–1858 avea inițial un plan în forma literei L, aripa principală fiind orientată înspre piață, iar aripa mai scurtă, perpendiculară, aflându-se pe strada 1 Decembrie 1918 (fosta Piața Kossuth). Datorită extinderilor ulterioare, clădirea dispune actualmente de un plan în forma literei F, corpul central monumental al Teatrului se întinde spre curtea interioară. Acesta este împărțit în 4 corpuri numerotate de la A la D.

Corp A-Corpul central al Teatrului „Tamási Áron”. În această parte a clădirii inițial (în secolul al XIX-lea) erau la parter cafeneaua și restaurantul orașului, iar la etaj se afla sala festivă.

Sala festivă a fost modernizată și lărgită în 1899 (astfel, sala ajungea la suprafața ocupată acum de sala de spectacole și fosa pentru orchestră), apoi tot corpul central al clădirii a fost lărgit și transformat în anii 1957-1958, rezultând în planimetria și amenajarea interioară actuale.

Planul acestui corp central are o direcție longitudinală vest-est, cu fațada principală orientată spre vest. Acest corp de clădire dispune de un subsol parțial, de parter și etaj 1, iar la etajul 2 se găsește podul, golul sălii de spectacole și al scenei, balconul din sala de spectacole și cabina tehnică. La subsol există numai o singură pivniță veche (din secolul al XIX-lea), cu plan rectangular și cu pardoseală de pământ bătut (situat la

nord, sub atelierul de tâmplărie), respectiv un subsol probabil amenajat în anii 1950 în partea de sud-est a corpului central, găzduind depozite și centrala termică a Teatrului.

Comparând așezarea acestor pivnițe cu cea mai veche reprezentare a clădirii, harta lui Lux din 1897, descoperim că pe locul unde se află pivnița veche, exista o clădire mică de aceeași dimensiuni, alipită colțului nord-estic al sălii festive, deci probabil această pivniță datează din anii 1850. Tot pe harta lui Lux se observă o clădire cu plan alungit, alipită de colțul sud-estic al sălii festive – probabil această clădire, demolată ulterior, a avut pivniță, pe locul căreia în anii 1950 s-a amenajat subsolul actual.

La parter, spațiile sunt organizate oarecum simetric în jurul foaierei mare și al garderobei (aflată în continuarea foaierei), rezultând un plan rectangular. Foaierul și garderoba sunt amplasate în axa centrală a clădirii, perpendicular pe fațada principală. Pe baza formei ușor asimetrice și pe baza grosimii pereților interiori (ajungând la 85–100 cm), această parte a clădirii (cuprinzând și spațiul de la intrarea principală, unde este amenajat windfangul) trebuie să fie cea mai veche, capătându-și forma sa după lucrările de lărgire a restaurantului din anii 1896–1899.

Ulterior, în anii 1955–1958, aceste spații au fost transformate într-un foaier spațios cu garderobă. Tot în axa centrală a clădirii, în spatele garderobei (spre est) se situează depozitul mare de decor cu camera de trapă, construit în anii 1950, având pereți cu grosimea de 85 cm. La est de acest depozit, tot în anii 1950 s-a construit depozitul de costume. În stânga și în dreapta foaierei cu un plan rectangular alungit se situează două scări secundare, flancate de câte-o încăpere, iar spre mijlocul foaierei, perpendicular pe axa acestuia, sunt amplasate cele două scări monumentale pe care spectatorii ajung în sala de spectacole. Din foaier, spre dreapta, se deschide bufetul, în spatele căruia urmează o altă scară secundară, și un hol pe lângă care sunt înșirate depozite de costume și ateliere de croitorie. La stânga față de foaier și garderobă se află atelierul de tâmplărie și un voluminos depozit, iar în colțul nord-estic al clădirii, învecinat cu postul trafo, este o altă scară secundară. Cele două scări principale și părțile de clădire situate la est de ele au fost construite în anii 1950.

Planimetria etajului 1 urmărește în linii mari planimetria parterului: axa centrală longitudinală este definită de sala de spectacole (amenajată deasupra foaierei cu windfang și garderobă) care se continuă spre fațada din spate prin fosa pentru orchestră și scenă. În stânga și în dreapta sălii de spectacole se află câte-o scară secundară, apoi cele două scări monumentale cu trei rampe. Înspre fațada din spate, de-alungul scenei s-au construit câte două încăperi mai mari (depozit și cabină pentru actori), iar în spatele scenei sunt înșirate opt camere pentru actori (vestiare) și două grupuri sanitare, care pot fi accesate de pe un hol îngust. Toate aceste încăperi (cele situate la est de scările monumentale) au fost construite cu ocazia lărgirii sediului Teatrului din anii 1955–1958; tot atunci au fost amenajate și cele două case ale scărilor principale.

Corp B-Aripa nord-estică și gangul nordic ale clădirii. Această aripă dispune de subsol, parter și etaj, planimetria acestor trei niveluri fiind asemănătoare, cu două șiruri de încăperi. La subsol sunt zece săli, legate între ele, la care se ajunge prin două scări, una fiind amenajată sub scara cu trei rampe din colțul sud-estic al acestui corp de clădire, iar cealaltă amplasată în mijlocul aripii, cu intrare dinspre curtea interioară. Încăperile

de la subsol, folosite ca depozite de alimente (de către restaurantul Tribel de la parter) sau rămânând nefolosite, au podea de pământ bătut iar unele sunt boltite. Cea mai mare încăpere se situează la colțul nordic al clădirii, punctul de întâlnire al celor două aripi de clădire. La parter se repetă planimetria subsolului, însă datorită modificărilor ulterioare, încăperile situate înspre fațada laterală a clădirii formează o singură sală lungă. În sala mare din colțul nordic este amenajat biroul de informații turistice, iar în sala învecinată dinspre vest se află biroul de portar al Teatrului. Celelalte încăperi sunt folosite de Restaurantul Tribel, care a amenajat aici mai multe spații de bucătărie, sala mare de consumație și câteva birouri. Planimetria etajului este păstrată în starea sa originală numai parțial. Cele două încăperi din colțul nord-vestic, unde sunt birouri ale Teatrului, respectiv casa scărilor cu trei rampe încă păstrează planimetria de la jumătatea secolului al XIX-lea, însă în partea de clădire folosită de Primăria Sf. Gheorghe planimetria a fost alterată prin adăugarea unor pereți de ghips-carton. Astfel, în locul celor opt încăperi mai mari, învecinate, se găsesc acum mai multe birouri mici, înșirate pe cele două laturi ale unui hol îngust care a rezultat din reconfigurarea etajului. Pare logic că intrarea în camerele orientate spre curtea interioară se făcea de pe cursivă, însă ulterior aceste intrări au fost înlocuite cu ferestre.

Corp C-Cuprinde gangul sudic (din dreapta rezalitului central) și încăperile folosite de Teatrul de Păpuși „Cimborák”. Acest corp de clădire se desfășoară pe trei niveluri: subsol, parter și etaj. Subsolul se întinde pe toată suprafața de sub partea originală a clădirii (cea construită la mijlocul secolului al XIX-lea), are un plan aproape pătrat și este alcătuit din cinci încăperi grupate în două șiruri: în partea estică se află scara care are accesul din gang și două săli, iar la vest de acestea, sunt trei încăperi mai mari. Încăperile sunt despărțite prin uși boltite, subsolul (datând cel mai probabil din prima fază de construcție a clădirii, deci din 1854–1858) este folosit acum de un restaurant. La parter, în partea originală din secolul al XIX-lea sunt două șiruri de încăperi, cu pereți masivi cu grosimi de 83–86 cm: două săli mai mari sunt orientate spre fațada principală (dintre acestea, în cea mare funcționează casa de bilete a Teatrului, iar cealaltă este un depozit), iar în spatele acestor săli se găsesc două depozite mai mici cu plan rectangular și casa scărilor cu trepte balansate. În anii 1983-84 acest corp de clădire s-a lărgit cu o anexă de plan trapezoidal care cuprinde la parter un hol și grupul sanitar. La etaj, în partea mai veche a acestui corp de clădire se află o sală mare, orientată spre fațada principală cu cinci ferestre (aici este acum sala de spectacole a Teatrului de păpuși), iar la est de aceasta, se găsesc două încăperi și casa scărilor. La nord de casa scărilor, deasupra gangului sudic sunt amenajate două camere. Anexa construită în anii 1980 cuprindea inițial cabine pentru actori și un hol spațios situat lângă casa scărilor. Din acest hol și din casa scărilor se poate ieși pe partea păstrată a cursivei vechi, ornamentată cu un parapet din fier forjat. La est de acest corp se află clădirea sălii Studio (marcată cu litera S), construită în anii 2008–2012.

Corp D-Situată vizavi de fațada din spate a teatrului, este o clădire-anexă construită în anii 1970, cu un plan dreptunghiular alungit, având o planimetrie foarte simplă, cu un singur șir de încăperi. La parter se află depozite, despărțite de casa scării situată cam în mijlocul clădirii. La etajul 1 află un mare depozit de mobilă,

iar de partea cealaltă a scărilor se găsește un hol din care se deschide arhiva, un birou și atelierul de recuzită. La etajul 2 sunt înșirate câteva locuințe pentru actori.

INTERVENȚII EXECUTATE ÎN TRECURT ASUPRA CLĂDIRII

De la data construirii, clădirea a fost supusă mai multor intervenții mai puțin sau mai mult documentate, care vor fi detaliate după cum urmează, fără a avea pretenția de a face o inventariere completă a tuturor intervențiilor executate în decursul existenței clădirilor.

Aspecte privind edificarea imobilului între anii 1854–1858

Sfatul orășenesc din Sfântu Gheorghe a hotărât în anul 1853 că va construi o nouă cazarmă militară, al cărei proiect a fost desenat de inginerul Pataki, care a primit o plată de 70 de forinți pentru munca sa. Proiectul însă n-a fost aprobat de guvernatorul militar al Transilvaniei, prințul Karl Schwarzenberg (1802-1858), care a considerat că această construcție n-ar fi indicată și utilă, deoarece în oraș nu vor mai staționa trupe militare. Guvernatorul a considerat că mai degrabă ar fi nevoie de construirea unui han cu restaurant, iar consiliul orășean a susținut această idee, luând decizia de a construi o clădire publică în care va funcționa hanul mare al orașului, dar în același timp, va găzdui și birourile Primăriei. Sfatul orașului a hotărât că noua clădire cu etaj, situată pe colțul oborului (pieței de mărfuri), pe locul măcelăriei orașului și al casei de cântărit a magistraților, va cuprinde la parter diferite magazine (în total se închiriau zece magazine, cu una sau două încăperi) și un restaurant, iar la etaj, pe lângă hanul orașului (ocupând 16 camere), vor fi și birourile Sfatului Orășenesc (șapte încăperi).

Construcția a fost finanțată parțial din capitalul care s-a strâns inițial pentru construirea cazarmii, pe lângă acesta, consiliul a luat un credit de la bancă și un împrumut însemnat de la un cetățean local. Din documentele de arhivă aflăm că în ziua de 18 aprilie 1854 a avut loc licitația publică în urma căreia meșterul-zidar András Land din Tinoasa a câștigat dreptul de a construi noul restaurant al orașului Sfântu Gheorghe pentru suma de 17.000 de forinți. Despre mersul construcției s-au păstrat câteva documente, de exemplu scrisoarea meșterului-constructor Land de la începutul anului 1855, în care enumeră câteva materiale de construcții necesare: patru coloane pentru balcon, care vor fi făcute de un cioplitor din Brașov; 300 de legături de stuf pentru tavan; 80 sau 100 de chintale de ipsos pentru arabescuri și pentru cele șase capiteli corintice romane (acestea din urmă fiind plasate pe fațada clădirii). Unele documente ne oferă numele meșterilor angajați, cum era de pildă tâmplarul brașovean János Euwen, cel care a executat podeaua în sala de dans și încă șase încăperi, și a făcut galeria sălii de dans. Festivitatea de inaugurare a clădirii a avut loc pe data de 20 ianuarie 1858.

Modificările clădirii în a doua jumătate a secolului XIX.

În următoarele decenii, clădirea multifuncțională a suferit mai multe modificări, care se concentrău prevalent pe sala festivă.

Această sală a fost „înfrumusețată” pentru prima dată în 1866, când încăperea a fost revopsită, s-a montat un candelabru nou și pe pereți s-au montat oglinzi.

În 1870 structura planșeului din sala festivă a fost întărită prin subzidire cu stâlpi și bolți, iar pardoseala sălii a fost înlocuită. Aceste lucrări au fost executate de antreprenorul András Salatia. Probabil tot în același timp, au săpat o fântână în curtea clădirii și au construit remize și grajduri pentru oaspeții care înnoptau la Hanul Mare al orașului.

O știre din presa anului 1887 relatează că această clădire a fost reînnoită prin următoarele lucrări: pardoselile din cele trei săli de mese ale restaurantului mare au fost refăcute, s-au vopsit pereții acestor săli iar camera de lectură a Cazinoului de la etaj a fost transformată într-o sufragerie. Camerele de oaspeți (din Hanul Mare), dependențele acestora și sala mare de dans (sala festivă de la etajul clădirii) au fost restaurate. S-a repavat curtea spațioasă a restaurantului, iar grajdurile au fost renovate.

Modificările între anii 1896-1899

Dintre modificările clădirii, făcute în secolul al XIX-lea, cea mai importantă a fost transformarea sălii festive a Primăriei într-o sală de teatru cu scenă permanentă, cu amenajare interioară splendidă.

După construirea Halei Schwarzenberg pe la mijlocul secolului al XIX-lea, trupele de actori ambulanți care veneau în turneu la Sfântu Gheorghe au prezentat spectacole în sala festivă a Halei, însă până în 1865 au putut folosi numai scene improvizate, ocazionale.

În perioada dintre 1865-1899 orașul a asigurat trupelor de actori o scenă mobilă, care era dezmembrată și depozitată în podul Primăriei când nu era în folosință.

Încă din 1884 s-a pronunțat nevoia unei săli de teatru permanente, însă această dorință s-a realizat numai în 1899, când sala festivă a Primăriei a fost transformată într-o sală de teatru cu scenă permanentă. Din presa epocii aflăm că până în anii 1890, în sala festivă a Primăriei se țineau nu numai baluri, serate și spectacole de teatru, ci în lipsa unui restaurant potrivit, această încăpere trebuia să găzduiască și banchetele oficiale - din această cauză, în urma folosirii frecvente, pereții și zugrăveala necesitau modernizare și transformare urgentă.

Transformarea și modernizarea sălii festive a fost inițiată în 1896 de primarul Ferenc Gödri, la propunerea căruia în data de 14 octombrie 1896 Consiliul orașului a hotărât ca sala festivă să fie lărgită prin desfacerea peretelui din spate și să se construiască o scenă permanentă. Cu această ocazie s-a propus și schimbarea ușilor și ferestrelor, punerea unui parchet și tapetarea pereților.

Lucrările de reamenajare au demarat în vara anului 1898 și s-au terminat în ianuarie 1899. Proiectul de transformare și lărgire a restaurantului de la parter și reamenajarea sălii festive au fost realizate de István Bay, inginerul orașului, lucrările au fost conduse de meșterul-constructor local Sándor Kovács.

Sala festivă a fost transformată într-o sală de teatru, cu bogate decorațiuni murale și o scenă cu cortină pictată - toate picturile și decorațiile sălii erau opera pictorului brașovean **János Bulhardt** (Hans

Bulhardt, 1858-1937). El a pictat decorul scenic, pe lângă care a realizat stucatura și pictura ornamentală a tavanului, de asemenea și ornamentele galeriei.

Mai târziu, în 1904. Reamenajarea parțială a clădirii Primăriei de la sfârșitul secolului al XIX-lea a fost o operațiune mai complexă, fiindcă s-a lucrat și la parter, și la etaj: unele ziduri vechi au fost înlocuite sau demolate, în sala festivă au înzidit două grinzi metalice masive ca să susțină frontul scenei și ca să transforme ferestrele cafenelei de la parter, pereții dintre goluri au fost înlocuiți cu stâlpi de fontă. Spațiul restaurantului și cafenelei de la parter a fost alterat prin dublarea sălii de restaurant (ajungând astfel la capacitatea de 300 de persoane), cafeneaua a fost lărgită prin demolarea unui zid dintre două încăperi mai mici, iar ferestrele vechi au fost transformate în vitrine.

În ceea ce privește sala festivă, pereții și galeriile au fost complet transformate prin realizarea picturii noi în stil neo-rococo și cu multe detalii aurite, s-a montat un parchet nou, s-au instalat bănci și scaune noi, s-au construit trepte noi ce duceau spre galerie. Cea mai importantă schimbare a fost aceea că au demolat peretele estic al sălii festive și au construit în spatele acestei deschideri o scenă largă permanentă și două vestiare. Toate aceste lucrări de construire și transformare, plus pictura sălii festive au costat 30.000 de forinți.

Sala festivă restaurată și transformată a fost inaugurată pe 14 ianuarie 1899. Pe lângă spectacolele de teatru, începând din 1905, în sala de teatru s-au rulat și filme, iar în 1912 aici s-a deschis primul cinematograful orașului, care a funcționat în acest loc până în 1949.

Între timp, în 1930 s-au făcut unele modificări în sala de teatru: s-au amenajat scaune noi, rabatabile, și au lărgit galeria din spatele sălii fără schimbarea stilului ei, pentru că au montat acolo sala de proiecție a cinematografului.

Clădirea ca sediu al Teatrului (din 1949), transformarea sa între 1955-58

Înainte de naționalizarea din 1948, în clădire se afla cafeneaua, bufetul, un separeu, restaurant, bucătărie, cămară mare și mică, camera servitorilor, spălătorie, cameră de portar și un hotel cu 18 camere. Pe lângă acestea, în sala festivă funcționa cinematograful orașului.

În decembrie 1946 la Cluj s-a întemeiat Teatrul Poporului (trupa română), respectiv Teatrul Muncitorilor, membrii trupelor fiind muncitori - actori amatori. În urma politicii culturale a Partidului Comunist Român, la ordinul Ministerului trupa maghiară a fost mutată la Sfântu Gheorghe în anul 1948, și s-a înființat cu membrii săi o nouă instituție culturală, Teatrul Popular Maghiar de Stat din Sfântu Gheorghe. Această trupă permanentă a dat primul spectacol pe 23 august 1948.

În 1949 teatrul a reușit să-și schimbe sediul cu cinematograful orașului, deci s-a mutat în clădirea fostei Primării, iar cinematograful s-a deschis în clădirea ulterior denumită Cinema Lux.

În 1954, Teatrul a primit o alocație mare pentru lucrări de reamenajare, datorită căreia până în 1956 s-a putut construi o scenă nouă; de asemenea, în spatele scenei s-au construit vestiare, magazii și ateliere. Pentru aceste lucrări a fost pusă la dispoziție o sumă de 800 000 de lei.

Primele lucrări de modificare au demarat în toamna anului 1955, iar în anii următori s-a continuat transformarea și refuncționalizarea amplă a clădirii. Cu ocazia acestor lucrări din anii 1957-1958, s-a schimbat planul și compartimentarea clădirii și a fost transformată fațada. Aceste lucrări complexe de transformare au fost conduse de echipa formată din arhitectul István Puskás, directorul Serviciul Tehnic de Proiectare al Sfatului Popular al Regiunii Autonome Maghiare (Târgu Mureș), inginerul Mircea Damian, proiectantul transformării și László Gecse, executantul lucrărilor de fierărie, centralei termice și instalațiilor de apă și ale pompei de aer.

În arhiva Teatrului „Tamási Áron” s-a păstrat o parte din proiectul de arhitectură al acestei transformări, în planșele datate 1956- 1957 și semnate de inginerul Damian pot fi studiate planul balconului și planul etajului cu zidurile care vor fi dărâmate și cele care se vor construi, plus secțiunea longitudinală și transversală.

Pe baza acestora și a descrierilor sumare din presa contemporană, putem deduce că transformările au vizat partea centrală a clădirii (adică partea cuprinsă între cele două ganguri de intrare): la parter, în locul unde a funcționat mai devreme restaurantul și cafeneaua, s-a amenajat un hol central (foaier) spațios, pavat cu marmură albă și roșie, care se continua prin garderobă. La stânga și la dreapta foaierei s-a amenajat câte-un birou (în încăperile preexistente), iar în spatele acestora s-a construit câte-o scară monumentală. Aceste scări sunt așezate perpendicular pe axa longitudinală a foaierei. La nord de foaier, în spatele scărilor, s-a construit atelierul de tâmplărie și un depozit, în care se intră dinspre curtea interioară a clădirii. În spatele garderobei s-a construit un alt depozit de decoruri, cu o cameră de trapă prin care se putea ridica decorul pe scena aflată deasupra acestei magazii. Deasupra magaziei de decor s-a turnat un planșeu de beton armat de 10 cm. În spatele acestei magazii, spre est, s-a construit depozitul de costume, învecinat spre stânga cu postul trafo, iar spre dreapta cu croitoria. Pe partea dreaptă a magaziei de decoruri erau înșirate perucheria și alte magazine, după care urma casa scării secundare și bufetul spațios, care era legat de foaier. Practic, cu ocazia acestei reconstrucții și lărgiri, în jurul rezaliturii central dinspre fațada de spate (rezalit care s-a format după construcțiile din 1896-1899) s-a construit un șir de spații în forma literei *U*.

La etaj, cea mai mare transformare s-a realizat prin amenajarea caselor scărilor și prin lărgirea clădirii spre est. În ceea ce privește scările care conduc spre sala de spectacole, vechii pereți despărțitori au fost demolați și s-au construit cele două scări monumentale, fiecare cu trei rampe. Scena nouă s-a construit cu aproximativ 20 de metri în spatele celei vechi, astfel s-a mărit semnificativ și sala de spectacole. Prin lărgirea clădirii înspre est, în spatele scenei noi s-au construit vestiare și depozite, iar în colțul nord estic al acestui corp de clădire a fost plasată o casă a scărilor.

Tot la etaj s-au amenajat săli de repetiție, cabine pentru figuranți și magazine. În sala de spectacole, pe peretele vestic, s-a înălțat o galerie, iar scaunele din sală au fost tapitate cu pluș în culoarea tutuniu-deschis.

Tot în această perioadă s-a construit turnul scenei, de o înălțime impresionantă. Odată cu transformarea sălii și construirea cortinei de fier, vechea cortină a scenei, pictată de János Bulhardt în 1898, a

fost mutată în cinematograful Lux, și lipită pe peretele din spate al sălii de spectacole - ulterior, cu ocazia renovării cinematografului, cortina a fost smulsă în bucăți de pe perete.

La amenajarea interioară a celor mai reprezentative încăperi (holul de la parter, bufetul, monumentala casa a scărilor și sala de spectacole) au contribuit cinci artiști plastici renumiți ai realismului socialist, chemați toți de la Târgu Mureș: sculptorii István Csorvássy și Márton Izsák, respectiv pictorii Gábor Piskolti, András Bordy și István Barabás.

Tot în această perioadă s-a realizat și reconstrucția fațadei principale. Fațada rezalitului central al clădirii a fost reconstruită după gustul realismului socialist. La parter, în locul vitrinelor, au fost deschise cinci goluri cu închidere în segment de cerc, cele trei din mijloc servind ca intrare principală a teatrului. Cele două șiruri de ferestre semicirculare de la etajele rezalitului au fost închise, mascarea lor s-a realizat prin panouri largi cu suprafață marmorată (la etajul 1), respectiv prin adăugarea unor grilaje geometrice (etajul 2). Cei șase pilaștri monumentali care leagă două niveluri au fost păstrați.

Aceste lucrări de transformare au decurs în anii 1957-1958 pe baza proiectului inginerului Damian. Lucrările de construcție au demarat în ziua de 1 aprilie 1957, când a început reconstruirea sălii de spectacol, a celor două scări și a holului central de la parter. În presa de epocă se pot regăsi câteva articole care relatează despre procesul de transformare. În martie 1958 un articol relatează că lucrările sunt în întârziere din cauză că documentația de avizare nu este completă, fiindcă proiectul de instalații electrice și mecanice ale scenei încă nu a fost avizat de către ministru, iar proiectul de instalare a curentului cu voltaj înalt nu a avansat din faza de proiectare încă din luna octombrie a anului trecut. Se pare că proiectanții din cadrul Serviciul Tehnic de Proiectare al Regiunii Autonome Maghiare (Târgu Mureș) au greșit de mai multe ori, ceea ce a dus la întârzierea finalizării. În vara anului 1958, lucrările de transformare erau aproape terminate.

Dintr-un interviu cu directorul Teatrului Maghiar, Dezső Kováts, aflăm că transformarea a fost demarată din cauză că au dorit lărgirea scenei și construirea unor noi vestiare, magazii de recuzită și ateliere în spatele scenei. Însă când s-au apucat de demolarea pereților vechi de secolul al XIX-lea, au observat că vechile grinzi sunt afectate, și pentru protecția împotriva incendiilor, trebuia să construiască cu beton armat, însă în unele locuri, vechea structură nu putea suporta greutatea noilor pereți - prin urmare, proiectul a trebuit să fie modificat, asta mărinș și cheltuielile. La parter, în locul unde inițial a fost cafeneaua, apoi un magazin, s-a finalizat deja holul central (foaierul) spațios, pavat cu marmură albă și roșie. De aici, două șiruri de scări conduc la etaj, unde era aproape gata sala de spectacole cu 500 de locuri, cu galerie și loje.

Ansamblul clădirii în secolele XX-XXI.

După transformarea din anii 1950, sediul Teatrului n-a suferit modificări esențiale.

La începutul anilor 1970, clădirea a necesitat unele reparații, cu această ocazie au fost desenate și releveele. Releveul parterului, realizat în anul 1972 de Pál Kállai și K. Jeszenovics din cadrul U. J. C. M. Covasna, arată situația existentă după transformarea radicală din 1955-1958, când încă nu erau construite cele două scări secundare din stânga și din dreapta foaierului care duc la etaj.

Proiectul amplu de modernizare din 1974, elaborat de arhitectul Olivér Riti și inginerul M. Bodor, prevede la parter construirea acestor două scări secundare și fragmentarea celor două încăperi care inițial erau birouri în dreapta și în stânga foaierei. Cele două scări s-au construit în continuarea scărilor secundare de la etaj, care duc la galeria sălii de spectacole, astfel devenind posibil accesul direct de la parter până la balcon.

De asemenea, cu ocazia modernizării din 1974, la parter s-au construit pereții windfang-ului de la intrare, și s-a modificat puțin spațiul bufetului, prin amenajarea unei toalete în colțul sud-estic al încăperii. Acest proiect de modernizare a propus două versiuni pentru lărgirea scenei: în prima versiune vestiarele (camere pentru actori) înșirate în spatele scenei urmau să fie demolate pentru a cuprinde spațiul lărgit al scenei, în spatele căruia s-ar fi construit un coridor ieșit în consolă pe fațada din spate, iar vestiarele urmau să fie amenajate în dreapta scenei, în locul depozitului de mobilă.

S-a prevăzut delimitarea unui fumoar înspre fațada principală a clădirii, astfel sala de spectacole cuprindea 276 de locuri.

A doua versiune păstra această idee de a lărgi scena prin desființarea cabinelor de actori, însă în sala de spectacole obțineau 299 de locuri, fiindcă în spațiul dinspre fațada principală se prevedea numai amenajarea cabinei de proiecție și a orgii de lumină. Lărgirea scenei și demolarea vestiarelor din spatele ei nu s-au realizat, planul etajului arată în așa fel și în zilele noastre la fel cum s-a amenajat la sfârșitul anilor 1950.

În anul 1982 s-a întocmit proiectul de amenajare a sălii studio (inginer M. Bodor, arhitecții P. Chiriacescu, V. Gheorghiu și Cs. Nemeth, nr. proiect 2071/1982), conform căruia în anii 1983-84 corpul de clădire aflat la sud de sediul actual al teatrului, deci la dreapta de gangul sudic, a fost lărgit cu o anexă - acest corp de clădire figurează pe planul de situație din 2018 sub litera C. Pe baza planurilor din anii 1980 se poate constata că la parterul anexei reconstruite s-a amenajat un hol și grupul sanitar. La etaj, fosta sală de probă (sala cu suprafața cea mai mare, care dispune de cinci ferestre spre fațada principală) a fost transformată în sala studio (scenă), fostul birou din stânga acesteia a devenit sala pentru orga de lumini, iar în anexa nouă s-au amenajat cabinetele de actori și un hol spațios, care este situat lângă casa scărilor cu trepte balansate. Cu ocazia acestei lărgiri, mare parte a cursivei de la etaj a fost demolată. Planimetria acestui corp de clădire - folosit în prezent de Teatrul de Păpuși „Cimborák” - s-a păstrat aproape nemodificată.

În anii 2008-2012, pe locul clădirilor de anexă înșirate la est de corpul de clădire descris mai sus s-a construit clădirea modernă pentru sala Studio, folosită în prezent de Teatrul Mișcare „M Studio” (atelier experimental de teatru dans) și de Ansamblul de Dansuri „Háromszék”.

În ceea ce privește sediul Teatrului „Tamási Áron” (partea centrală a fostei Hale Schwarzenberg), după anii 2000 acesta a suferit doar mici modificări. Cu ocazia primei ediții a Festivalului Reflex din 2009, patru dintre cele opt coloane monumentale din foaier, placate cu marmură roșie, au fost mascate și îmbrăcate în ghips-carton.

Până în anii 2000 fațada principală încă era vopsită în stilul realismului socialist, însă în 2016 a avut

loc o revopsire în culori mai stinse și mai potrivite pentru istoria clădirii.

2.3. Descriere funcțională al situației existente

Așa cum s-a prezentat mai sus modul de funcționare actuală al teatrului este identică cu cea proiectată în anii 1950 respectiv 1980. Astfe cele trei corpuri de clădire de pe piața Libertății A, B respectiv C deși sunt legate funcționează separat, iar clădirea D din curtea interioară adăpostește funcțiuni conexe teatrului.

Corpul A:

Corpul de clădire A de 1285,62 mp având regimul de înălțime de subsol parțial, parter, etaj I și etaj II parțial se întinde între cele două ganguri de acces dinspre Piața Libertății. (corpul de clădire este deifinit de fațada vestică spre Piața Libertății al ansamblului, de peretele sudic al gangului de acces nordic, de fațada estică al ansamblului spre curtea interioară al ansamblului respectiv de peretele nordic al gangului de acces sudic).

Corpul de clădire are mai multe **accese**

- pe fațada vestică se găsește accesul principal al Teatrului "Tamási Áron" care printr-un windfang ne duce la holul principal al institutului de cultură
- pe fațada nordică (din gang respectiv din curtea interioară) se găsesc mai multe accese (dinspre vest spre est): accesul unui hol din care se ajunge în casa scării secundare nordice, accesul depozitului de decoruri respectiv accesul într-o cameră tehnică.
- pe fațada estică se găsesc accesele în postul trafo din colțul nord-estic al corpului de clădire A.
- pe fațada sudică se găsesc mai multe accese (dinspre vest spre est): accesul bufetului, accesul casei scării care se duce la subsol (la depozite) respectiv la etajul 1 – zona de deservire scenă respectiv un acces direct printr-o scară exterioară la subsol.

În corpul de clădire se găsesc mai multe **scări interioare** prin care se acced încăperile de la subsol, etaj 1 respectiv etaj 2:

- deservind funcțiunea principală; teatrul, din foaier două scări monumentale cu câte trei rampe se duc la etajul 1 – la nivelul sălii de spectacole. Cele două scări secundare pornindu-se de la nivelul parterului se urcă la nivelul balconului, respectiv etajul 2.
- deservind zona de anexe se găsesc două case de scări una în colțul nord-estic respectiv unul pe fațada sudică în vecinătatea bufetului.
- în corpul de clădire se găsesc mai multe încăperi care au o galerie fiecare accesându-se prin scară proprie: galeria bufetului de la parter având o scară metalică elicoidală, camera de recuzite respectiv depozitul adiacent, fiecare având scară proprie.

Corpul de clădire A adăpostește sala de spectacole cu scena și majoritatea funcțiilor conexe astfel:

- la parter zona de intrare și de primire al publicului larg este compus de un windfang care pe

partea nordică și sudică adăpostea casele de bilete momentan cel nordic fiind folosit ca și un studio audio, iar cel sudic fiind un spațiu neutilizat. Din windfang se accede foaierul cu garderoba din care este compartimentat o cameră club al actorilor. Din foaier se acced grupurile sanitare pe sexe, bufetul (cu un mic depozit respectiv un grup sanitar propriu) respectiv cele două scări monumentale de acces al sălii de spectacol respectiv cele două scări secundare care se duc până la nivelul balconului.

- tot la parter zona de decoruri este compus din depozitele și atelierelor organizate în jurul depozitului/atelierului de sub scenă dealungul fațadei nordice, estice și sudice.
- La parter se mai găsește în colțul sud vestic al corpului de clădire A biroul de organizare cu un mic depozit, în colțul nord vestic sala de gimnastică sau sala de repetiții iar în colțul nord estic camere tehnice și un post trafo.
- Subsolul parțial se găsește sub partea sud estică al corpului de clădire și adăpostește diferite de depozite (deservind bufetul respectiv teatrul) și centrala termică. Pivnița veche pe fațada nordică nu mai este accesibilă și este parțial astupată.
- La etajul 1 se găsește sala de spectacole cu anexele sale (casele de scară monumentale și secundare nordice și sudice, holuri de acces al sălii, grupuri sanitare), respectiv scena și anexele acestuia: (buzunarul lateral și depozitele aferente pe partea nordică al scenei, camera actorilor cu grupul sanitar comun și spălătoria de costume dealungul fațadei vestice respectiv depozite de decoruri și recuzite, cabina maiștrilor dealungul fațadei sudice).
- Tot la etajul 1 se găsește pe partea nord-vestică din zona administrativă biroul directorului respectiv pe partea sud-vestică un alt birou și niște grupuri sanitare deservind personalul teatrului.
- La etajul 2 se află balconul/logia respectiv cabinle de lumini și de sunet. La acest nivel se ajunge prin cele două case de scară secundară pe partea nordică și sudică al logiei.

Corpul B:

Corpul de clădire B de 517,40 mp având regimul de înălțime de subsol parter și etaj I se întinde în formă de L la nord de corpul de clădire A prezentat mai sus, respectiv clădirea Primăriei la est.

Corpul de clădire are mai multe **accese**:

- dinspre Piața Libertății pe fațada estică se găsesc două accese: la nord are acces o încăpere funcțională independent de restul clădirii – un birou de informații turistice, la sud de aceasta se află accesul de serviciu al teatrului păzit de un portar.
- dinspre curtea interioară, pe fațada sudică se găsesc două accese de serviciu pentru unitatea de alimentație publică care funcționează la parter respectiv două accese în subsolul clădirii. Tot pe această fațadă dar din gang se intră în casa scării prin care se ajunge la etajul 1, zona administrativă al teatrului.
- pe fațada nordică, dinspre strada 1 decembrie 1918 se află accesul publicului în unitatea de

alimentație publică.

În corpul de clădire se găsesc mai multe scări interioare prin care se acced încăperile de la subsol, respectiv etaj 1: scara interioară al zonei administrative conducând de la nivelul parterului la etajul 1, scările interioare de acces al subsolului. Casa de scară prin care se acced birourile folosite de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe în aripa nordică al corpului de clădire se află în clădirea primăriei.

Corpul de clădire B adăpostește o unitate de alimentație publică și anexele acestuia respectiv birouri administrative al Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe respectiv al Teatrului "Tamasi Aron":

- unitatea de alimentație publică se întinde în aripa nordică la nivelul parterului respectiv în partea estică al subsolului. Dealungul fațadei nordice se află sălile de consumație, iar pe partea sudică se găsesc funcțiunile conexe: grupul sanitar pe sexe, bucătăriile, vestiarul angajaților respectiv un mic birou. În încăperile de la subsol sunt organizate depozitele unității. Încăperile unității de alimentație publică sunt proprietatea privată al TRIST COMERT SERVICII S.R.L. respectiv sunt concesionate acestuia.
- birourile administrative Teatrului se găsesc la nivelul etajului în aripa vestică al corpului de clădire B – având prin camera protarului respectiv prin casa scării care are acces din gangul nordic al ansamblului.
- birourile administrative al Primăriei se găsesc la etajul 1 al aripei nordice, aceștia au acces din clădirea Primăriei care este alipit acestui corp de clădire dealungul fațadei estice.

Corpul C:

Corpul de clădire C de 216,64 mp având regimul de înălțime de subsol parțial, parter și etaj I se întinde în formă de L la sud de corpul de clădire A prezentat mai sus, respectiv clădirea Sălii Studio.

Corpul de clădire are mai multe **accese**:

- dinspre Piața Libertății pe fațada estică se găsesc două accese: la nord are acces o încăpăre funcțională independent de restul clădirii – casa de bilete al instituțiilor de cultură al orașului, la sud de aceasta se află accesul de serviciu al teatrului de păpuși, un acces defapt nefuncțional.
- dinspre curtea interioară, pe fațada nordică se află accesul în subsolul clădirii într-un restaurant funcțional independent respectiv accesul principal al Teatrului de Păpuși Cimborak.

În corpul de clădire se găsesc două scări interioare prin care se acced încăperile de la subsol, respectiv etaj 1: scara interioară accesibilă din gang ne duce la subsol la încăperile restaurantului amenajat la acest nivel, iar scara interioară din colțul nord estic al corpului de clădire C ne duce la etajul 1.

Corpul de clădire C adăpostește o unitate de alimentație publică și anexele acestuia respectiv încăperile Teatrului de Păpuși Cimborak:

- unitatea de alimentație publică se întinde în subsolul clădirii, adăpostind sălile de mese cu grup sanitar pe sexe, un bar respectiv o bucătărie.

- La nivelul parterului se află holul de acces al Teatrului de Păpuși Cimborak de unde se acced grupurile sanitare pe sexe al publicului, atelierul, depozitele respectiv scara de acces al etajului. La etaj holul de așteptare al sălii de spectacole este compus din două încăperi, din acesta se accede vestiarul artiștilor cu un mic grup sanitar respectiv depozite.
- Cele două încăperi și coridorul deasupra gangului de acces momentan sunt folosite ca și ateliere/depozite de sunet și lumini al Teatrului Tamasi Aron.

Corpul D:

Corpul de clădire D de 143 mp având regimul de înălțime de parter, etaj I și etaj II se află pe partea sud estică al curții interioare fiind vecină cu clădirea Primăriei pe partea nordică, cu Liceul Szekely Miko Kollegium pe partea estică respectiv cu corpul de clădire Sala studio pe partea sudică.

Corpul de clădire are mai multe accese la nivelul parterului: astfel cele două depozite sunt accesibile direct din exterior pe fațada vestică, iar casa scării poziționată central are tot acces pe această fațadă.

Prin scara interioră se acced etajul 1 și 2. La nivelul etajului 1 încăperile de la acest nivel se acced dintr-un hol nordic și unul sudic, iar la etajul 2 unele încăperi se acced direct din casa scării iar celelalte din exterior prin cursiva de pe fațada vestică al corpului de clădire.

Corpul de clădire D adăpostește o depozite și atelierele Teatrului Tamasi Aron la parter respectiv la etajul 1, și camere de cazare / serviciu cu grup sanitar și oficiu propriu.

2.4. Starea tehnică al ansamblului studiat

(așa cum se prezintă în expertiza tehnică anexată)

Clădirea expertizată reflectă cunoștințele și practicile constructive existente în perioada în care a fost edificată și modificată. Chiar dacă structura de rezistență a clădirii a fost gândită pentru încărcări preponderent gravitaționale și executate cu măsuri constructive și de alcătuire corespunzătoare epocii edificatoare și nu îndeplinește condițiile prevăzute în actualele norme de proiectare antiseismică, măsurile constructive, dintre care grosimea pereților și densitatea pereților structurali, asigură rezerve care acoperă solicitările seismice.

Structura de rezistență a clădirii se prezintă după cum urmează:

FUNDAȚII

Caracteristicile fundațiilor au fost verificate în cadrul studiului geotehnic elaborat de către GEODA S.R.L., proiect nr. 786/2021 prin trei dezveliri la fundații:

- Dezvelirea de fundație (D-1)-Săpătura s-a realizat în subsolului clădirii existente. Talpa fundației a fost interceptată la adâncimea de -1,20 m (măsurat de la nivelul subsolului). Groapa s-a umplut cu apă până la nivelul subsolului. Fundațiile au fost realizate din piatră cioplită/fasonată.
- Dezvelirea de fundație (D-2)-Săpătura s-a realizat în subsolului clădirii existente. Talpa fundației a fost interceptată la adâncimea de -1,20 m măsurată de la nivelul subsolului. Nivelul apei a fost atins la adâncimea de -0,80 m. Fundațiile au fost realizate din piatră cioplită/fasonată.

- Dezvelirea de fundație (D-3)-Săpătura s-a realizat în subsolului clădirii existente. Talpa fundației a fost interceptată la adâncimea de -1,20 m (măsurată de la nivelul subsolului). Nivelul apei a fost atins la adâncimea de -0,70 m. Fundațiile au fost realizate din piatră cioplită sau piatră fasonată.

PEREȚI

Clădirea existentă este realizată în sistem structural mixt (dual), unde pereții structurali originali executați între anii 1854–1858, din zidărie de piatră în subsoluri și cărămidă ceramică plină, format vechi la suprastructură, care conlucrează cu elemente din beton armat introduse cu ocazia transformărilor din anii 1957-1958.

Pereții structurali sunt bine executați, au grosimi mari, de cca. 30-105cm, elementele de zidărie fiind asamblate cu mortar de var-nisip.

Elementele de beton introduse sunt formate din stâlpi și grinzi de beton armat.

Precizare: În practica veche de realizare a zidăriilor din cărămizi ceramice, grosimile „la roșu” a pereților structurali și a celor de rigidizare, se alegeau și se marcau în planșe în funcție de lungimea „c” a cărămizilor puse în operă, după cum urmează: 1/2c, 1c, 1+1/2c, 2c, 2+1/2c, 3c, 3+1/2c etc. Corespunzător acestora, pereții executați din cărămizi format 29cmx14cmx6,5cm pot avea grosimi de execuție (la roșu) de cca. 14cm, 30cm, 45cm, 60cm, 75cm, 90cm, 105cm etc. În releveele arhitecturale grosimile pereților conțin și tencuielile aplicate pe fețele pereților.

PLANȘEE

Peste subsoluri găsim planșeele boltite din zidărie de cărămidă plină format vechi, în diferite configurații, descărcând pe două sau patru laturi.

Majoritatea planșeelor peste parter și etaj sunt din beton armat, în diferite configurații: planșee cu grinzi pe o direcție, planșee care descarcă pe două direcții, planșee pe rețea de grinzi etc.

Peste ultimul nivel găsim atât planșee de beton armat cu configurații similare celor de peste parter și etaj respectiv planșee de lemn format din grinzi distanțate.

ȘARPANTE

Șarpanta clădirii este de tip ingineresc, cu unele aspecte istoricizante și a fost realizată din elemente de lemn de rășinoase, cu ferme ingierești principale și secundare. Elementele șarpantei sunt asamblate prin îmbinări clasice dulgherești.

ÎNVELITOARE

Învelitoarea existentă este din țiglă ceramică. Tinichigeria, jgheaburile și burlanele sunt din tablă.

AVARII ȘI DEGRADĂRI CONSTATATE LA CLĂDIRI

Conform studiilor efectuate și în baza observațiilor de la fața locului se constată următoarele avarii, degradări și deficiențe:

FUNDAȚII

Nu au fost semnalate probleme importante la fundațiile clădirii, acestea comportându-se corespunzător pe perioada de exploatare. Nu se observă fisuri, crăpături sau tasări diferențiate la fundații, acestea fiind încastrate în terenul de fundare recomandat de studiul geotehnic.

PEREȚI

Clădirea existentă este realizată cu pereți structurali bine executați, astfel se observă un număr limitat de fisuri.

Se observă la pereți tencuieli nerespirabile pe bază de ciment, eflorescențe de săruri, apă capilară ridicată, mușegai, igrasie respectiv tencuieli degradate și desprinse de pe zidăria suport.

Se observă îmbătrânirea locală a materialelor din structura zidurilor, în special mortarul de rost, precum și o parte din blocurile de cărămidă utilizate, macerate, cu caracteristici mecanice inferioare.

Toate aceste degradări se datorează colectării defectuoase ale apelor pluviale și folosirii tencuielilor de reparații necorespunzătoare și lipsa iminentă de întreținere a clădirii.

În ansamblu putem spune că pereții sunt bine executați, având grosimi mari și s-au comportat bine pe toată durata de exploatare a clădirii.

Cadrela din beton armat se prezintă corespunzător din punct de vedere structural.

PLANȘEE

Planșeele boltite nu prezintă degradări importante, putem observa doar fisuri locale.

Planșeele din beton armat se prezintă în stare de conservare bună, fără fisuri sau crăpături, dar se observă local deteriorarea straturilor de acoperire cu posibile degradări și la armături.

Planșeele de lemn nu sunt accesibile în totalitate, dar aparent nu prezintă degradări importante.

ȘARPANTE

Șarpanta clădirii prezintă neajunsuri punctuale cauzate de infiltrațiile de ape pluviale de la învelitoarea punctual neetanșă, dar starea generală de conservare este bună.

Menționăm că elementele șarpantei sunt confecționate din lemn de rășinoase de bună calitate, motiv pentru care degradările sunt în număr redus. Cu ocazia reparațiilor învelitorii toate elementele de lemn trebuie atent reverificate.

ÎNVELITOARE

Învelitoarea existentă prezintă neetanșeități locale, unde țiglele sunt sparte, alunecate și/sau dislocate, starea generală de conservare fiind corespunzătoare.

FINISAJE, TÂMLĂRII

În general se poate enunța că starea finisajelor de arhitectură este degradată, neadecvată.

La nivelul pardoselilor se poate observa un nivel ridicat de uzură, mai ales în cazul pardoselilor de lemn (dușumea sau parchet). Starea de degradare al pardoselilor se datorează lipsei schimbării acestora sau întreținerii adecvate.

Pereții și tavanele la fel prezintă degradări datorită lipsei întreținerii.

Cele mai mari degradări se datorează apelor pluviale nedirijate sau al apelor freatice prezente în încăperile subsolului.

MATERIALE FOLOSITE ÎN ALCĂTUIREA CLĂDIRII

Calitatea materialelor istorice utilizate a fost examinată atât vizual cât și prin câteva încercări simple pe materiale. Din încercările realizate se apreciază că rezistențele mecanice ale cărămizilor sunt specifice celor de clasa C50, având rezistența standardizată de $f_b=6,16\text{N/mm}^2$

Mortarul folosit este de var- nisip clasa M1,5, având rezistența unitară medie la compresiune de $f_m=1,50\text{N/mm}^2$. Betonul se apreciază a fi clasa C12/15. Lemnul folosit este de rășinoase, se estimează clasa C24.

ÎNCADRARE ÎN RISC SEISMIC

Clădirea existentă se încadrează în clasa de risc seismic RslII, cuprinzând clădirile susceptibile de avariere moderată la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării limită ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor.

3. Prezentarea intervențiilor propuse

3.1. INTERVENȚII LA MODUL DE FUNCȚIONARE AL ANSAMBLULUI DE CLĂDIRI

În vederea funcționării adecvate al serviciilor care se găsesc în construcțiile studiate (clădirea A, B, C respectiv D) este necesară renovarea, refuncționalizarea respectiv extinderea clădirilor.

Soluția generală de proiectare tratează ansamblul format din corpurile A, B, C și D. Pentru proiectul propus spre finanțare prin Programul Regiunea Centru 2021–2027, Acțiunea 8.1, sunt cuprinse exclusiv intervențiile aferente corpurilor A și C. Intervențiile descrise pentru corpurile B și D sunt prezentate în cadrul soluției tehnice generale și nu fac obiectul cererii de finanțare.

Clădirea A va adăposti Teatrul Tamasi Aron, la subsol fiind organizate anexele teatrului (depozite, sală fitness actori, centrala termică). La parter se va păstra funcțiunile de holuri cu garderoba și g.s. pe sexe al publicului, bufetul, atelierele de întreținere al decorului cu depozitele aferente, atelierele de croitorie cu depozitele aferente, se păstrează post trafo însă se vor reorganiza conform cerințelor beneficiarului.

La etaj se va reorganiza sala de spectacole, se va renunța la scena existentă și la gradenele existente. Astfel realizându-se o sală cu pardoseală plană în care se va monta o gradenă mobilă de circa 130 locuri iar noul balcon va avea 60 de locuri fixe. Zonele anexe scenei – buzunarele vor primi la fel o placă de pardoseală nouă la cota sălii. Se propune reorganizarea cabinelor artiștilor, la acest nivel fiind organizate 4 camere de actori cu grup sanitar propriu. Se va păstra ca și funcțiune dar cu spații noi depozitul de rechizite, atelierul și depozitul mașiniștilor. Se va mobila o sală nouă pentru club actori respectiv un birou pentru regizor culise și pentru coafor/machiaj. Grupul sanitar existent la acest nivel se va recompartimenta pentru persoane cu handicap locomotor.

La etajul 2 se propune extinderea clădirii pe partea sud estică al acestuia. În noua extindere accesibilă pe cele două case de scări se vor organiza 6 cabine pentru actori cu grup sanitar propriu, atelierele tehnicienilor de lumini și de sunet respectiv o sală de repetiții.

În ansamblu se dorește reabilitarea și din exterior a clădirii, spre Piața Libertății se dorește recreerea fațadei istorice (fațada dinaintea reabilitării din anii 50) respectiv reabilitării fațadelor spre curtea interioară având în vedere noile funcțiuni propuse.

Având în vedere Sentința Civilă a Tribunalului Covasna nr.1079/13.12.2024, prezenta documentație nu prevede reconstituirea inscripției istorice «VÁROS HÁZA», atestată în imaginile de epocă în partea superioară a fațadei principale și care nu se mai păstrează în prezent.

Se va avea o grijă deosebită pentru respectarea legislației în vigoare mai ales în ceea ce privește protecția în caz de incendiu respectiv accesul persoanelor cu handicap locomotor.

- **Clădirea B** are un subsol parțial funcțional. Se dorește reabilitarea acestui nivel cu scopul închirierii acestor spații pentru servicii de tip alimentație publică.

La parter respectiv la etaj încăperile care sunt proprietatea beneficiarului vor păstra funcțiunile, se dorește reabilitarea la nivelul finisajelor și al instalațiilor. La etaj în birourile folosite de către Primărie nu este

necesară de a interveni. Zona administrativă al teatrului se va recompartimenta conform cerințelor beneficiarului.

- **Clădirea C** va adăposti Teatrul de Păpuși. La subsol se va păstra funcțiunea de restaurant și nu SE va intervenii, aceasta fiind realizată recent. La parter și etaj se vor recompartimenta și se va interveni la nivelul finisajelor și al instalațiilor.

- **Clădirea D** se va reorganiza funcțional: la parter se propune amenajarea unor spații comerciale ca se vor închiria. La etajul I și II se propune amenajarea birourilor care se vor accede de pe o terasă dealungul fațadei vestice.

3.2 .INTERVENȚII STRUCTURALE IMPUSE DE MODIFICĂRILE ARHITECTURALE

Pentru delimitarea obiectului proiectului propus spre finanțare se precizează că sunt incluse în cererea de finanțare numai intervențiile structurale aferente corpurilor A și C.

SUBSOL

Corpul A:

- Deschidere gol de ușă nouă către AS03 din AS06.
- Înzidire gol existent în AS02

Corpul B:

- Scară nouă din beton armat pe umplutură zona BS01.
- Deschidere gol de ușă nou între BS19 și BS20.
- Modificare goluri de ușă între BS01 și Bs02, BS01 și BS03 respectiv BS04 și BS07

PARTER

Corpul A:

- Înzidire case de scară aflate pe cele două părți ale intrării principale, AP08 și AP09.
- Se va realiza un lift nou pe structură metalică, cu fundație de beton armat în zona toaletelor, sala AP16, care va lega parterul cu cele două etaje.
- Se va realiza un gol nou între AP02 și liftul nou.
- În sala AP 19 se va monta o platformă de ridicare pe structură metalică, care va ajuta la transportarea decorurilor de la parter la etaj.
- Tot în sala AP 19 se va deschide un gol de ușă nouă către curtea interioară după prevederea unui cadru înlocuitor din beton armat.
- Spațiile existente AP 16, AP 23, AP 26, AP 28 și AP 32 vor fi transformate în spații comerciale. În acest sens se vor modifica golurile existente/se vor desface anumiți parapeți astfel încât fiecare spațiu să aibă acces din exterior.
- Modificare gol de ușă între AP28 și AP30.
- În partea estică a corpului A, zona AP 31 se va realiza un acces nou pentru personal, de unde prin intermediul unui lift metalic se va realiza accesul la nivelele superioare.
- Se va demola galeria pe structură metalică din zona bufetului teatral.
- În zona sălii AP 22 se va demola și reconstrui scara existentă în varianta de beton armat.
- În zona sălii AP 37 scara existentă va fi extinsă pe verticală prin prevederea unei rampe noi din beton armat.
- Realizare gol nou de ușă între AP20 și AP21.
- Modificare gol de ușă între AP19 și AP20.

- Înzidire goluri de fereastră pe fațada estică.

Corpul B:

- Camera portarului va fi transformată în cameră de bilete, astfel accesul prin acesta către teatru se va elimina, scara existentă se va demola parțial și se va extinde în zona superioară astfel încât sala să rămână la cota coridorului BP01.
- Scara de acces principală în zona BP01, spre colțul curții interioare se va desface și se va reface în varianta de beton armat.
- Se va realiza o scară nouă de evacuare din beton armat între parter și etaj în zona BP 15.
- Deschidere gol nou de ușă între BP14 și BP15.
- Pe fațada către curtea interioară, după desfacerea tencuielilor existe și examinarea tuturor amprentelor golurilor istorice se va lua decizia finală în privința redeschiderii acestora.

Corpul C:

- Scara existentă în zona foaierei se va desface și se va reface în variantă de beton armat.
- Se va realiza o rampă nouă din beton armat în zona accesului din spate respectiv se va reface scara în această zonă.
- Modificare gol de ușă acces spate-hol.
- Modificare gol de ușă între CP01 și foaier.
- Deschidere gol nou pentru acces casa scării din foaier.

Corpul D:

- Depozitele de la parte vor fi transformate în spații comerciale. În acest sens vor fi deschise goluri noi în fațada spre curtea interioară după prevederea unor cadre înlocuitoare.
- Pardoselile existente se vor desface și se va turna placă pe sol nouă.

ETAJUL 1

Corpul A:

- Se va desface planșeul aferent scenei și sălilor laterale (AE06, AE07, AE08, AE13, AE15, AE16 și AE18), se va reface planșeul la cota de călcare a sălii în variantă de beton armat.
- Acesta va implica automat înălțarea golurilor de uși existe prin desfacerea pragurilor, dar păstrarea buiandrugilor.
- În sălile AE08, AE13 și AE 16 se va realiza un planșeu intermediat din beton armat și o scară metalică de acces aferentă.
- În sala AE08 datorită montării liftului se vor deschide goluri noi de ușă către toaletă.
- Zona centrală a fațadei principale către Piața Libertății va recăpăta înfățișarea inițială, se va remonta o copie a balconului metalic istoric.
- Planșeul scenei cu toate grinzile aferente se va reconstrui la cota nouă din beton armat.
- Pe fața către curtea interioară anumite goluri se vor înzidi, se vor extinde pe verticală respectiv se vor transforma în ușă prin desfacerea parapetului.
- Către curtea interioară se va reface și extinde balconul existent.
- Se va deschide un gol nou de ușă între AE06 și AE17.
- Se vor deschide două goluri noi de ușă între AE02 și AE08.

Corpul B:

- Balconul de acces pe structură metalică către curtea interioară se va desface și se va reface în variantă mixtă beton-metal.
- În zona sălii BE27 se va prevedea o scară nouă de evacuare din beton armat între parter și etaj.
- Scara principală de acces existentă în zona BE 01 se va demola și se va reface în variantă de beton armat.

- În zona sălii BE27 se vor deschide goluri noi de ușă.
- Se vor realiza deschideri de goluri noi și înzidiri în zona sălilor BE01, BE02, BE08, BE12, BE14, BE16
- Toate podirile planșeului de lemn de peste etaj se vor desface, grinzile existente vor fi consolidate/schimbate după caz, vor fi ignifugate, după care se vor prevedea izolații noi între grinzi și grinzile vor fi mascate la partea inferioară cu gips-carton rezistent la foc și șapă armat pe bază de ciment la partea superioară.

Corpul C:

- În zona de sosire a scării noi din beton armat, sala CE01 golul existent se va înzidi și se va deschide un gol nou.
- Se vor deschide 2 goluri noi între CE07 și CE09 după prevederea unor cadre înlocuitoare.

Corpul D:

- Golul existent din planșeu se va închide prin turnarea unor porțiuni noi din beton armat.
- Tot nivelul va primi o terasă nouă exterioară pe structură metalică, realizându-se totodată accesul cu terasa exterioară a Primăriei.
- 3 goluri de ferestre vor fi mărite și transformate în ușă prin desfacerea parapetelor.
- Golul de lângă sala Studio se va înzidi și se va deschide un gol nou mai depărtat de această sală.

ETAJUL 2

Corpul A:

- Toată zona de peste vestiarele actorilor se va etaja în variantă de zidărie portantă confinată cu sâmburi și centuri de beton armat și cu un planșeu nou tip terasă.
- Fațada aferentă acestor două săli va primi ferestre noi.
- Se va realiza un schelet metalic exterior nou cu funcțiunea de suport pentru fațada din tablă perforată.
- Se va demola galeria teatrală și se va reface într-o nouă configurație nouă cu structură mixtă beton-metal.

ȘARPANTĂ

Corpul A:

- Scara reconstruită din zona AEI105 din beton armat va ajunge și în șarpantă.

Corpurile B și C:

- Se vor realiza chepenguri noi.

Corpul D:

- Vor fi desființate lucarnele existente.
- Țigla existentă se va schimba conform propunerilor arhitecturale.

INTERVENȚII PENTRU REFACEREA CONTINUITĂȚII ELEMENTELOR STRUCTURALE

FUNDAȚII

Deoarece nu au fost semnalate probleme importante la fundațiile clădirii, acestea comportându-se corespunzător pe perioada de exploatare și deoarece nu se observă fisuri, crăpături sau tasări diferențiate importante la fundațiilor, acestea fiind încastrate în terenul bun de fundare, considerăm că la fundațiile existente nu sunt necesare intervenții de consolidare globală.

Având în vedere vechimea clădirii, se consideră că imobilul și-a consumat tasările, iar terenul de sub fundații s-a consolidat prin comprimare naturală. Terenul în jurul clădirii se va sistematiza în așa fel încât să se evite stagnarea apei pe amplasament și să permită colectarea apelor meteorice și dirijarea lor în afara zonei

de protecție a clădirii, prevenind ulterior stagnarea apelor în vecinătatea construcției și implicit riscul infiltrării la fundații, fapt care ar putea genera modificarea portanței terenului de fundare.

PEREȚI

Pereții portanți existenți au potențialul de a asigura o bună scurgere a eforturilor din încărcările gravitaționale, utile și climaterice din planșee și șarpantă și o bună transmitere a lor la fundații și la terenul de fundare, confirmată „in situ” pe toată durata de existență a clădirii. Pentru înlăturarea degradărilor și neajunsurilor punctuale, se propune refacerea continuității pereților prin următoarele proceduri simple sau combinate, în funcție de complexitatea și natura problemelor și în mod obligatoriu în această ordine: împănări, injectarea în zidărie a unui mortar fluid din var hidrolic, rerostuire. O parte din modificările arhitecturale propuse implică înzidiri și deschideri de goluri noi în pereții structurali. În aceste cazuri se propune realizarea unor înzidiri de goluri devenite inutile cu cărămidă plină format vechi bine întrețesută cu cea existentă și bine împănată la partea superioară.

Pentru noile deschideri de goluri se propune realizarea unor buiandrugi de beton armat sau metalice noi, care să depășească cu 40+40cm lățimea golului nou propus. Desfacerea zidărilor aferente golurilor nou propuse se va face manual, în mod static, cărămidă cu cărămidă, fără a folosi metode “agresive” de desfaceri. Eventualele recompartimentări interioare vor fi realizate conform planșelor de arhitectură, cu pereți de tip ușor, fixate de elementele de structură existente.

PLANȘEE

Se propune examinarea vizuală a tuturor grinzilor de lemn peste ultimul nivel și schimbarea tuturor elementelor de planșeu degradate cu elemente noi având același secțiuni cu cele pe care le înlocuiesc. Prin prinderea grinzilor de lemn cu ancoră chimică de coronamentul pereților și montarea a două straturi de dulapi de brad de 2,5cm la $\pm 45^\circ$ la partea superioară a grinzilor de lemn ancorate se va obține și un efect de șaibă acceptabil la acest nivel. Materialul lemnos nou, care se va insera în planșeul de lemn trebuie să fie din lemn de rășinoase de calitate I-a, clasa de rezistență C24 (conform SR EN 338), debitat fără porțiuni de alburn și cu un procent de umiditate de maxim 17%. Lemnul nou trebuie să fie tratat preventiv cu o substanță insecto-fungică agrementată, aplicată prin pensulare, repetată de două ori consecutiv, direct pe materialul lemnos uscat și debitat la dimensiunile finale, care va fi introdus în șarpantă. Lemnul vechi și sănătos care rămâne în operă nu necesită tratament cu soluții insecto-fungicide. Se propune tratarea întregului material lemnos din planșeul peste etaj cu o soluție ignifugă agrementată, aplicată prin pensulare, repetată de două ori consecutiv, direct pe materialul lemnos uscat.

Planșeele de beton armat se află într-o stare de conservare corespunzătoare, astfel nu sunt necesare lucrări de consolidare globală. În cazul în care se constată degradări, se propune realizarea următoarelor lucrări de consolidare: Se îndepărtează betonul exfoliat de pe partea inferioară și/sau superioară a plăcilor de planșee până la betonul sănătos, după care suprafața obținută se curăță de orice urmă de beton sau mortar. Trebuie îndepărtate toate elementele friabile, deteriorate sau sfărâmițoase, până când se ajunge la o

suprafață de beton curată, lipsită de orice element care ar putea împiedica aderența.

Armăturile dezvelite și rămase fără strat de acoperire se vor curăța mecanic de rugină prin sablare, până când vor avea un aspect curat, după care vor fi suflate cu aer comprimat și vor fi măsurate.

În cazul în care se constată că armăturile existente au fost slăbite de rugină peste limitele admisibile, rugina afectând mai mult de 20% din aria secțiunii barei, se propune alăturarea și sudarea a unor bare suplimentare noi de diametrul identic cu cel pe care îl înlocuiește.

În pasul următor elementele de beton curățate vor fi umezite (NU udate!!!), după care se propune crearea unui strat de contact pentru îmbunătățirea adeziunii dintre substratul vechi de beton și materialul de umplere nou, cât și pentru compensarea micilor diferențe tehnice dintre cele două materiale (contractii, elasticitate, deplasări). În acest sens substanța specială de contact se va aplica pe substratul de beton umezit și curat și pe armăturile și profilele metalice sablate. Pentru umplerea golurilor, elementele de beton se reprofilează utilizând un mortar de reparații pe bază de ciment pentru exterior, rezistent la îngheț și cu grad de fisurare scăzut, asigurând o acoperire a armăturilor de minim 1,5cm. Pentru netezirea suprafețelor reprofileate se va utiliza un strat de mortar de finisare pe bază de ciment cu rezistență înaltă, după care suprafața se va zugrăvi conform proiectului de arhitectură. Eventualele fisuri găsite se vor injecta cu rășini epoxidice.

Se propune refacerea continuității bolților prin următoarele proceduri simple sau combinate, în funcție de complexitatea și natura problemelor și în mod obligatoriu în această ordine: curățarea rosturilor, împănări, injectarea în zidărie a unui mortar fluid din var hidraulic, rerostuire.

ȘARPANTE

Se va efectua o curățenie și igienizare generală în pod.

Șarpanta clădirii va fi consolidată structural în punctele de degradare.

Pentru că sistemul structural a șarpantei existente să funcționeze corespunzător sub acțiunea încărcărilor, este necesară revizuirea tuturor elementelor de lemn și conexiunilor între acestea, astfel încât să aibă loc o scurgere continuă a eforturilor de la șarpantă la structura de bază. Așadar, în vederea aducerii structurii șarpantei la nivelul exigențelor actuale, se vor executa următoarele lucrări: nodurile existente în care sunt produse deplasări vor fi reparate prin readucerea barelor la poziția inițială și fixarea lor cu piese metalice adecvate, degradările locale vor fi reparate prin consolidări locale, folosind material lemnos adițional și piese metalice, în funcție de situațiile punctuale întâlnite, componentele cu degradări extinse vor fi înlocuite cu piese noi, executate în copie, cu aceleași secțiuni transversale.

Dimensiunile secționale și lungimile tuturor elementelor care vor fi înlocuite se vor verifica la fața locului înainte de debitarea finală. Materialul lemnos nou, care se va insera în șarpantă trebuie să fie din lemn de rășinoase de calitate I-a, clasa de rezistență C24 (conform SR EN 338), debitat fără porțiuni de alburn și cu un procent de umiditate de maxim 17%. Lemnul nou trebuie să fie tratat preventiv cu o substanță insecto-fungică agrementată, aplicată prin pensulare, repetată de două ori consecutiv, direct pe materialul lemnos uscat și debitat la dimensiunile finale, care va fi introdus în șarpantă. Lemnul vechi și sănătos care rămâne în

operă nu necesită tratament cu soluții insecto-fungicide. Se propune tratarea întregului material lemnos din șarpantă cu o soluție ignifugă agrementată.

ÎNVELITOARE

Se propune repararea/după caz înlocuirea învelitorii existente conform propunerilor arhitecturale.

3.3. RESPECTAREA PRINCIPIULUI D.N.S.H.

Investiția propusă va fi realizată cu respectarea principiului «a nu prejudicia în mod semnificativ» – DNSH («Do No Significant Harm»), prin raportare la cele șase obiective de mediu: atenuarea schimbărilor climatice; adaptarea la schimbările climatice; utilizarea durabilă și protejarea resurselor de apă; tranziția către o economie circulară; prevenirea și controlul poluării; protecția și refacerea biodiversității și ecosistemelor.

Prin natura și soluțiile tehnice propuse, investiția urmărește reabilitarea și creșterea performanței clădirilor existente, reducerea consumurilor energetice și a emisiilor de gaze cu efect de seră, utilizarea eficientă a resurselor, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor rezultate în etapa de execuție și limitarea efectelor lucrărilor asupra factorilor de mediu.

Măsurile prevăzute prin proiect vor fi implementate atât în etapa de execuție, cât și în etapa de exploatare a obiectivului, astfel încât investiția să nu genereze prejudicii semnificative asupra niciunuia dintre cele șase obiective de mediu.

Conform auditului energetic aferent documentației, implementarea măsurilor propuse conduce la reducerea consumurilor energetice și a emisiilor de CO₂. Emisiile specifice de CO₂ sunt reduse de la **141,48 kg CO₂/mp/an**, corespunzătoare situației existente, la **65,42 kg CO₂/mp/an**, pentru clădirea reabilitată, rezultând o reducere de **76,06 kg CO₂/mp/an, respectiv 53,76%**.

Respectarea principiului DNSH se asigură prin următoarele măsuri specifice:

Obiectiv de mediu	Măsuri prevăzute pentru respectarea principiului DNSH
OM1 – Atenuarea schimbărilor climatice	Prin proiect sunt prevăzute măsuri de creștere a performanței energetice conform auditului energetic, intervenții asupra anvelopei clădirii și modernizarea instalațiilor, având ca rezultat reducerea necesarului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de seră. Se prevede, de asemenea, utilizarea energiei din surse regenerabile prin intermediul panourilor fotovoltaice. În etapa de execuție se vor utiliza, în măsura posibilului, utilaje și mijloace de transport cu nivel redus de emisii; materialele fine transportate vor fi protejate împotriva antrenării de către vânt, iar activitățile generatoare de praf vor fi gestionate astfel încât emisiile în atmosferă să fie limitate.
OM2 – Adaptarea la schimbările climatice	Soluțiile constructive și materialele utilizate vor fi adecvate condițiilor climatice locale și riscurilor identificate pentru amplasament. Sunt avute în vedere variațiile de temperatură, valurile de căldură, valurile de frig/îngheț, furtunile, precipitațiile abundente și alte fenomene climatice

Obiectiv de mediu	Măsuri prevăzute pentru respectarea principiului DNSH
	relevante. Se vor utiliza materiale și sisteme constructive cu caracteristici corespunzătoare de rezistență la acțiunea apei, îngheț-dezgheț și variații de temperatură. Echipamentele amplasate în exterior, inclusiv panourile fotovoltaice, vor fi adecvate solicitărilor climatice specifice amplasamentului. Măsurile de adaptare sunt detaliate în cadrul pct. 5.1.c.
OM3 – Utilizarea durabilă și protejarea resurselor de apă și a celor marine	În etapa de execuție se vor lua măsuri pentru prevenirea deversărilor accidentale și contaminării solului și apelor. Materialele, combustibilii și deșeurile vor fi manipulate și depozitate în condiții corespunzătoare, astfel încât să fie prevenite pierderile sau scurgerile accidentale. Instalațiile sanitare și echipamentele aferente vor urmări utilizarea eficientă a resurselor de apă.
OM4 – Tranziția către o economie circulară, inclusiv prevenirea generării de deșeuri și reciclarea acestora	Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de desfacere, reabilitare și construire vor fi colectate separat, depozitate temporar în condiții corespunzătoare și predate operatorilor autorizați. Se va urmări, în conformitate cu cerințele legale aplicabile, pregătirea pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare a deșeurilor provenite din construcții și demolări. Se vor utiliza, în măsura posibilului, materiale durabile și soluții constructive care permit întreținerea, repararea și înlocuirea componentelor.
OM5 – Prevenirea și controlul poluării aerului, apei și solului	În etapa de execuție vor fi aplicate măsuri pentru limitarea prafului, zgomotului, vibrațiilor și emisiilor provenite de la utilaje și mijloacele de transport. În cazul identificării, pe parcursul lucrărilor, a unor materiale sau deșeuri care necesită un regim special de gestionare, acestea vor fi colectate separat, manipulate și depozitate corespunzător și predate unor operatori autorizați, cu respectarea legislației aplicabile. Materialele și produsele pentru construcții utilizate vor respecta cerințele legale privind protecția sănătății și a mediului.
OM6 – Protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor	Investiția constă în principal în intervenții asupra unui ansamblu construit existent, situat în zona urbană a municipiului Sfântu Gheorghe. Lucrările vor fi realizate cu respectarea condițiilor stabilite prin actele de reglementare din domeniul protecției mediului și cu evitarea afectării nejustificate a elementelor naturale existente.

3.4. DEZVOLTAREA DURABILĂ, IMUNIZAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE ȘI PROTEJAREA BIODIVERSITĂȚII URBANE

În completarea măsurilor necesare pentru respectarea cerințelor legale aplicabile investiției și a principiului DNSH, proiectul integrează **o serie de măsuri suplimentare și complementare** care contribuie la dezvoltarea durabilă a obiectivului, la reducerea impactului acestuia asupra mediului, la creșterea rezilienței în raport cu schimbările climatice și la protejarea biodiversității din zona urbană.

Aceste măsuri sunt integrate în concepția generală a investiției și urmăresc nu numai conformarea cu cerințele minime aplicabile, ci și îmbunătățirea performanței pe termen lung a clădirii, reducerea consumului de resurse și limitarea efectelor generate în perioada de execuție și exploatare.

În domeniul dezvoltării durabile și al utilizării eficiente a resurselor, proiectul are în vedere, în mod complementar:

- conservarea și valorificarea fondului construit existent, prin reabilitare, refuncționalizare și adaptare la cerințele actuale, în detrimentul demolării și construirii unui obiectiv complet nou, contribuind astfel la prelungirea duratei de viață a construcției și la utilizarea eficientă a resurselor materiale existente;

- creșterea performanței energetice a clădirii și reducerea semnificativă a consumurilor energetice prin soluțiile prevăzute în auditul energetic;

- utilizarea energiei din surse regenerabile prin instalarea panourilor fotovoltaice, cu efect asupra reducerii necesarului de energie provenită din surse convenționale;

- utilizarea, în măsura în care caracteristicile tehnice și regimul de protecție al clădirii permit, a unor materiale durabile, cu durată de viață ridicată și necesar redus de întreținere și înlocuire;

- gestionarea separată a deșeurilor rezultate în perioada de execuție și orientarea acestora, în funcție de natura lor, către reutilizare, reciclare și alte forme de valorificare, în conformitate cu cerințele aplicabile;

- adoptarea unor soluții și echipamente eficiente din punctul de vedere al consumului de energie și resurse pe întreaga perioadă de exploatare.

Prin aceste măsuri, investiția contribuie la reducerea consumului de resurse și energie și la diminuarea amprentei de carbon asociate exploatarei obiectivului. Conform auditului energetic, consumul de energie primară totală se reduce de la 2.796.472,01 kWh/an la 1.345.355,74 kWh/an, respectiv cu 51,89%, iar emisiile specifice de CO₂ se reduc de la 141,48 kg CO₂/mp/an la 65,42 kg CO₂/mp/an, reprezentând o reducere de 53,76%.

În domeniul imunizării la schimbările climatice, suplimentar măsurilor necesare pentru asigurarea conformității tehnice a construcției, proiectul urmărește creșterea rezilienței obiectivului pe întreaga durată de viață a investiției. În acest sens sunt avute în vedere:

- utilizarea unor materiale și sisteme constructive cu comportare corespunzătoare la variații mari de temperatură și la cicluri repetate de îngheț-dezghet;

- protejarea elementelor construcției expuse precipitațiilor și umidității și asigurarea evacuării corespunzătoare a apelor meteorice;

- utilizarea unor echipamente exterioare adaptate condițiilor climatice locale;

- utilizarea unor panouri fotovoltaice și sisteme de montaj cu caracteristici de rezistență corespunzătoare la acțiunea vântului, furtunilor și grindinei;

- reducerea vulnerabilității utilizatorilor clădirii la perioadele cu temperaturi extreme prin creșterea performanței energetice și modernizarea instalațiilor;

- asigurarea întreținerii și verificării periodice, în etapa de exploatare, a elementelor construcției și instalațiilor

expuse factorilor climatici, în vederea menținerii performanțelor acestora pe termen lung.

Măsurile complete privind adaptarea și imunizarea investiției la schimbările climatice sunt prezentate la pct. **5.1.c** al prezentei documentații.

În ceea ce privește protejarea biodiversității din zona urbană, având în vedere caracterul investiției – intervenție asupra unui ansamblu construit existent, situat în zona urbană centrală a municipiului Sfântu Gheorghe – proiectul urmărește limitarea impactului lucrărilor asupra elementelor naturale și a faunei urbane și evitarea afectării nejustificate a biodiversității locale.

În acest sens, pe durata realizării investiției vor fi aplicate următoarele măsuri:

- limitarea intervențiilor strict la suprafețele necesare realizării lucrărilor și evitarea ocupării nejustificate a suprafețelor din afara zonei de intervenție;
- protejarea vegetației existente din vecinătatea zonei de lucru, în măsura în care aceasta poate fi afectată de organizarea de șantier, circulația utilajelor sau depozitarea materialelor;
- evitarea depozitării materialelor de construcție și a deșeurilor pe suprafețele cu vegetație;
- prevenirea contaminării solului prin depozitarea corespunzătoare a materialelor, deșeurilor și substanțelor utilizate în perioada de execuție;
- limitarea producerii și dispersiei prafului și reducerea, pe cât posibil, a zgomotului generat de lucrări și utilaje;
- utilizarea unui iluminat exterior eficient energetic și gestionarea acestuia astfel încât să fie evitată, pe cât posibil, iluminarea inutilă a zonelor din afara suprafețelor funcționale ale obiectivului;
- verificarea, anterior intervențiilor asupra acoperișurilor, podurilor și fațadelor, a eventualei prezențe a cuiburilor de păsări sau a altor specii de faună urbană protejată și, în situația identificării acestora, realizarea intervențiilor cu respectarea cerințelor stabilite de autoritățile competente și a legislației aplicabile;
- refacerea corespunzătoare a suprafețelor afectate temporar de organizarea și desfășurarea lucrărilor.

Prin caracterul predominant de reabilitare și refuncționalizare a fondului construit existent, proiectul limitează necesitatea ocupării unor suprafețe noi de teren și, implicit, presiunea suplimentară asupra terenurilor neconstruite și a habitatelor urbane.

Măsurile menționate au caracter complementar soluțiilor tehnice de bază și contribuie la integrarea principiilor dezvoltării durabile în realizarea și exploatarea investiției, la creșterea capacității de adaptare a obiectivului la efectele schimbărilor climatice și la limitarea impactului asupra biodiversității urbane.

3.4. ACȚIUNI PRIETENOASE CU MEDIUL PREVĂZUTE ÎN CADRUL PROIECTULUI

În cadrul proiectului sunt integrate **acțiuni prietenoase cu mediul**, care contribuie la reducerea impactului investiției asupra mediului atât în etapa de execuție, cât și pe durata exploatării obiectivului. Acestea sunt complementare măsurilor prezentate în cadrul analizei privind respectarea principiului DNSH, adaptarea și imunizarea la schimbările climatice și dezvoltarea durabilă.

Principalele acțiuni prietenoase cu mediul prevăzute în cadrul investiției sunt:

- **reabilitarea și valorificarea fondului construit existent**, în locul înlocuirii acestuia cu o construcție nouă, contribuind la prelungirea duratei de viață a clădirilor și la utilizarea eficientă a resurselor;
- **creșterea performanței energetice a clădirilor** prin aplicarea măsurilor prevăzute în auditul energetic și modernizarea instalațiilor;
- **reducerea consumului de energie primară totală cu 51,89%**, de la 2.796.472,01 kWh/an la 1.345.355,74

kWh/an;

- **reducerea emisiilor specifice de CO₂ cu 53,76%**, de la 141,48 kg CO₂/mp/an la 65,42 kg CO₂/mp/an;
- **utilizarea energiei din surse regenerabile**, prin instalarea de panouri fotovoltaice;
- utilizarea eficientă a resurselor și adoptarea unor soluții și echipamente cu consum redus de energie;
- **colectarea separată și gestionarea corespunzătoare a deșeurilor** rezultate din lucrările de construcții/defaceri și orientarea acestora, după caz, către reutilizare, reciclare și valorificare;
- limitarea emisiilor de praf, a zgomotului și a altor forme de poluare generate în perioada de execuție;
- protejarea solului și prevenirea contaminării acestuia prin gestionarea corespunzătoare a materialelor și deșeurilor;
- **protejarea vegetației și biodiversității urbane existente** în zona de influență a lucrărilor și limitarea intervențiilor la suprafețele strict necesare;
- evitarea ocupării nejustificate a suprafețelor cu vegetație pentru depozitarea materialelor sau a deșeurilor;
- verificarea, înaintea intervențiilor asupra acoperișurilor, podurilor și fațadelor, a eventualei prezențe a speciilor de faună urbană protejată și aplicarea măsurilor necesare în cazul identificării acestora;
- utilizarea unui **iluminat exterior eficient energetic**, cu limitarea, pe cât posibil, a iluminării inutile a zonelor din afara suprafețelor funcționale;
- utilizarea unor materiale și soluții constructive durabile, adecvate condițiilor climatice locale și cu necesar redus de întreținere, în măsura în care caracteristicile tehnice și regimul de protecție al imobilului permit acest lucru.

Prin aceste acțiuni, proiectul contribuie la **reducerea consumului de resurse și energie, diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră, prevenirea și reducerea poluării, promovarea economiei circulare și protejarea biodiversității urbane**, contribuind la realizarea unui obiectiv cultural sustenabil și rezilient pe termen lung.

3.5. MĂSURI SUPLIMENTARE PENTRU ASIGURAREA ACCESIBILITĂȚII ȘI INCLUZIUNII PERSOANELOR CU DIZABILITĂȚI

Proiectarea și realizarea investiției vor asigura respectarea cerințelor legale aplicabile privind accesibilitatea persoanelor cu dizabilități și adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale acestora.

Prin soluția tehnică sunt prevăzute măsurile necesare pentru asigurarea accesibilității, inclusiv realizarea accesului la nivelurile superioare prin intermediul liftului și adaptarea grupurilor sanitare pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

Având în vedere funcțiunea culturală și caracterul public al obiectivului, **suplimentar măsurilor obligatorii prevăzute de legislația aplicabilă**, beneficiarul își propune implementarea unor măsuri complementare care să faciliteze accesul persoanelor cu deficiențe senzoriale la serviciile și activitățile culturale desfășurate în cadrul obiectivului.

În acest sens, vor fi implementate următoarele **măsuri suplimentare/complementare de accesibilizare**:

- **Subtitrarea spectacolelor pentru persoanele cu deficiențe de auz** – vor fi organizate spectacole pentru care va fi asigurată subtitrarea, acestea urmând să fie marcate distinct în programul teatrului și în materialele de informare și promovare, astfel încât persoanele interesate să poată identifica în prealabil reprezentațiile care beneficiază de această facilitare.
- **Rezervarea unor locuri în primele două rânduri ale sălii de spectacole pentru persoanele cu deficiențe de vedere sau de auz** – prin această măsură se urmărește asigurarea unor condiții îmbunătățite de participare la spectacole și facilitarea percepției elementelor vizuale și/sau auditive ale reprezentațiilor. Locurile destinate

acestor categorii de spectatori vor fi gestionate astfel încât persoanele care au nevoie de această facilitate să poată beneficia efectiv de acestea.

- **Asigurarea accesibilității digitale a informațiilor prin intermediul unei aplicații și/sau al paginii web a teatrului, prevăzută cu funcție de citire cu voce tare a conținutului** – măsura este destinată în special persoanelor cu deficiențe de vedere și va facilita accesul acestora la informațiile privind programul spectacolelor, evenimentele, serviciile și activitățile culturale oferite de instituție.

Prin aceste măsuri se urmărește ca accesibilitatea obiectivului să nu fie tratată exclusiv din perspectiva îndeplinirii cerințelor tehnice obligatorii privind accesul fizic în clădire, ci și din perspectiva **accesului efectiv, egal și nediscriminatoriu la informație, la conținutul cultural și la activitățile desfășurate în cadrul Teatrului Tamási Áron.**

Măsurile suplimentare propuse completează astfel intervențiile de accesibilizare fizică prevăzute prin proiect și contribuie la creșterea gradului de incluziune și de participare la viața culturală a persoanelor cu dizabilități, în special a persoanelor cu deficiențe de vedere și de auz.

3.6. INTEGRAREA VALORILOR ȘI PRINCIPIILOR NEW EUROPEAN BAUHAUS (NEB)

Proiectul „REABILITARE, REFUNȚIONALIZARE ȘI EXTINDERE IMOBIL PIAȚA LIBERTĂȚII NR. 1” este conceput în concordanță cu valorile promovate prin inițiativa **New European Bauhaus (NEB)**, urmărind integrarea într-o abordare unitară a celor trei valori fundamentale ale acesteia: **sustenabilitate, estetică și incluziune.**

Prin reabilitarea și refunționalizarea unui ansamblu construit existent cu valoare arhitecturală și culturală, situat în zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe, proiectul urmărește îmbinarea conservării identității și valorilor arhitecturale cu cerințele contemporane privind eficiența energetică, sustenabilitatea, accesibilitatea, funcționalitatea și calitatea spațiilor destinate activităților culturale.

Investiția contribuie astfel la valorificarea patrimoniului construit existent și la reintegrarea sa într-o formă modernizată în viața culturală și socială a comunității, fără pierderea elementelor care îi definesc identitatea.

Sustenabilitate

Dimensiunea de **sustenabilitate** este integrată în proiect prin valorificarea și prelungirea duratei de viață a fondului construit existent, creșterea performanței energetice, reducerea consumului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de seră, utilizarea energiei din surse regenerabile și aplicarea principiilor privind utilizarea eficientă a resurselor și gestionarea deșeurilor.

Reabilitarea și refunționalizarea construcțiilor existente reprezintă în sine o abordare sustenabilă, prin păstrarea și valorificarea resurselor materiale și culturale deja încorporate în clădire și evitarea înlocuirii integrale a fondului construit existent.

Principalele elemente prin care proiectul integrează valoarea NEB a sustenabilității sunt:

- reabilitarea și reutilizarea fondului construit existent;
- creșterea performanței energetice a clădirilor;
- modernizarea instalațiilor și reducerea necesarului de energie;
- utilizarea energiei regenerabile prin intermediul panourilor fotovoltaice;
- reducerea consumului de energie primară totală cu **51,89%**;
- reducerea emisiilor specifice de CO₂ cu **53,76%**;
- integrarea măsurilor de adaptare și imunizare la schimbările climatice;
- gestionarea corespunzătoare a deșeurilor și promovarea reutilizării, reciclării și valorificării acestora;

- protejarea biodiversității urbane și limitarea impactului lucrărilor asupra mediului.

Estetică – frumusețe, identitate și calitatea experienței

Valoarea NEB privind **estetica** este integrată prin conservarea și punerea în valoare a caracteristicilor arhitecturale, istorice și artistice ale ansamblului, concomitent cu adaptarea acestuia la cerințele funcționale contemporane.

Proiectul urmărește realizarea unui dialog echilibrat între **patrimoniul construit existent și intervențiile contemporane**, astfel încât modernizarea funcțională și tehnică să nu conducă la pierderea identității arhitecturale a obiectivului.

În acest sens, proiectul prevede:

- conservarea și valorificarea elementelor arhitecturale și artistice cu valoare culturală;
- reabilitarea fațadelor și recuperarea caracterului arhitectural al clădirii;
- recrearea, către Piața Libertății, a imaginii fațadei istorice anterioare intervențiilor realizate în anii 1950;
- reabilitarea fațadelor către curtea interioară în concordanță cu noile funcțiuni;
- conservarea și integrarea în soluția arhitecturală a elementelor decorative și a lucrărilor de artă valoroase;
- reorganizarea spațiilor interioare astfel încât acestea să răspundă cerințelor contemporane ale activităților culturale, menținând în același timp caracterul și identitatea obiectivului;
- îmbunătățirea calității spațiilor destinate publicului, artiștilor și personalului.

Incluziune – accesibilitate, echitate și deschidere către comunitate

Dimensiunea de **incluziune** este integrată prin asigurarea accesului cât mai larg și nediscriminatoriu la infrastructura și serviciile culturale oferite de obiectiv.

Reabilitarea Teatrului Tamási Áron și a funcțiunilor culturale asociate urmărește crearea unui obiectiv cultural modern, accesibil și deschis comunității, capabil să răspundă nevoilor unor categorii diverse de utilizatori.

În acest sens, proiectul integrează:

- măsuri pentru asigurarea accesibilității persoanelor cu dizabilități și cu mobilitate redusă;
- realizarea accesului la nivelurile superioare prin intermediul liftului;
- adaptarea grupurilor sanitare pentru persoane cu dizabilități locomotorii;
- reorganizarea funcțională a spațiilor și circulațiilor;
- crearea unei săli de spectacole flexibile, adaptabile diferitelor tipuri de evenimente și categorii de utilizatori;
- măsurile suplimentare de accesibilizare și incluziune prevăzute în cadrul proiectului, inclusiv cele destinate facilitării orientării și accesului persoanelor cu cerințe specifice;
- îmbunătățirea condițiilor de acces la activități culturale pentru comunitatea locală și pentru vizitatorii obiectivului.

Aplicarea principiilor de lucru New European Bauhaus

Pe lângă cele trei valori fundamentale – sustenabilitate, estetică și incluziune – proiectul reflectă și principiile de lucru promovate de inițiativa New European Bauhaus, printr-o abordare **participativă, multidisciplinară și integrată**.

Abordarea participativă este reflectată prin fundamentarea soluțiilor funcționale pe necesitățile beneficiarului

și ale utilizatorilor direcți ai obiectivului – personal artistic, personal tehnic și administrativ, spectatori și alți participanți la activitățile culturale. Soluțiile de reorganizare funcțională urmăresc îmbunătățirea experienței de utilizare și adaptarea infrastructurii culturale la cerințele actuale.

Abordarea multidisciplinară rezultă din caracterul complex al investiției, care presupune corelarea soluțiilor de arhitectură, restaurare și punere în valoare a patrimoniului cu cele de structură, instalații, eficiență energetică, securitate la incendiu, accesibilitate și protecția mediului.

Abordarea integrată este asigurată prin tratarea obiectivului nu exclusiv ca o intervenție asupra unei construcții, ci ca o investiție cu efecte asupra calității spațiului urban, vieții culturale, incluziunii sociale, protejării patrimoniului și tranziției către un mediu construit mai sustenabil.

Prin amplasarea sa în zona centrală a municipiului și prin relația cu spațiile publice din Piața Libertății, investiția contribuie la valorificarea unui obiectiv cultural reprezentativ și la consolidarea rolului acestuia în viața urbană și culturală a municipiului.

Prin integrarea concomitentă a sustenabilității, esteticii și incluziunii, precum și prin abordarea participativă, multidisciplinară și integrată a intervenției, proiectul se aliniază valorilor și principiilor de lucru promovate de inițiativa New European Bauhaus.

Reabilitarea Teatrului Tamási Áron reprezintă, din această perspectivă, nu doar o intervenție tehnică asupra fondului construit, ci un demers de **regenerare culturală și urbană**, prin care patrimoniul arhitectural este conservat și adaptat cerințelor contemporane de sustenabilitate, accesibilitate și calitate a experienței, în beneficiul comunității.

4. ORGANIZARE DE ȘANTIER

Lucrările de execuție se vor desfășura în limitele incintei studiate, deținute de titular respectiv parțial pe terenul deținut tot de beneficiar (Municipiul Sfântu Gheorghe) – pe piața Libertății.

Traficul rutier nu va fi afectat iar cel pietonal va fi protejat.

Astfel se propune împrejmuirea provizorie zonei pe timpul execuției cu scopul de a proteja șantierul. Realizarea împrejuririi se va realiza în jurul celor 4 corpuri de clădire A, B, C și D conform planului de organizare a execuției atașat documentației.

Toate schelele, atât spre curtea interioară cât și spre zonele pietonale adiacente, se vor proteja cu plasă de siguranță. Ansamblul de clădiri fiind în imediata vecinătate a centrului civic al orașului, va fi necesară ameliorarea urmelor lăsate de lucrările de reabilitare pe perioada execuției. Din această cauză se propune acoperirea schelelor amplasate pe fațadele principale cu un banner printat care să imite detaliile fațadelor propuse prin proiect și care în același timp să acopere și protejeze fațadele pe care se derulează activități de renovare.

La nivelul acceselor pietonale în clădirea studiată partea inferioară a schelei se va proteja și se vor amenaja tuneluri de acces în clădire.

În curtea interioară vor fi amplasate containerele de moloz, platformele pentru materialele de

construcții – servind ca și depozite intermediare respectiv barăcile de organizare de șantier adăpostind vestiarul muncitorilor, depozitul de mână și de scule, grupul sanitar, birourile.

Astfel materialele de construcții vor fi depozitate pe lot.

Panoul de șantier va fi amplasat pe fațada vestică spre Piața Libertății.

În cazul în care executantul dorește să ocupe temporar domeniul public va solicita autorizația de la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Este responsabilitatea constructorului întocmirea și autorizarea noilor planuri de organizare a execuției în conformitate cu utilajele / echipamentele deținute și tehnologiile preferate.

Pentru desfășurarea continuă a lucrărilor de execuție și posibilitatea terminării în perioada de timp propusă de către proiectant se propune ca firma de execuție contractată de către beneficiar să aibă minim 20 de muncitori din care minim 50% muncitori calificați.

La execuția lucrărilor se va respecta legislația de protecția muncii în vigoare.



Șef proiect:
arh. ZSIGMOND Pál

Întocmit:
arh. FARKAS Endre

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke with a small loop at the end.

