Denumirea lucrarii	**REAMENAJARE PIAȚA MIHAI VITEAZUL**
Amplasament	MUN. SF. GHEORGHE, PIAȚA MIHAI VITEAZUL JUD. COVASNA
Beneficiar	MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE MUN. SFÂNTU GHEORGHE, STRADA 1 DECEMBRIE 1918 NR. 2, JUD. COVASNA
Proiectant general	**DAVELIS INFRAPLAN S.R.L.**
Nr. proiect	1.7/2026
Proiectant de arhitectura	**BIR. IND. DE ARH. VARI-FERENCZY KINCSO**
Nr. proiect	1-10/26
Faza	DALI
Volum	**DOCUMENTATIA DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTII**



LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect	DAVELIS INFRAPLAN S.R.L. ing. Ciprian MURESAN
Arhitectura	BIR. IND. ARH. VARI-FERENCZY KINCSO arh. VARI-FERENCZY Kincso
	SZANISZLO MELINDA INTR. IND. ing. SZANISZLO Melinda
Restaurator piatră, sculptură, metal, componente artistice	KOLOZSI Tiberiu

BORDEROU PIESE SCRISE

Foaie de capat

Lista de semnaturi

Borderou piese scrise

Borderou piese desenate

Certificat de urbanism nr. 198 din 23.06.2026

Extras de Carte Funciara nr. 44691 – Sf. Gheorghe

Documentatie de avizare a lucrarilor de interventii

Deviz general, Deviz pe obiecte

Grafic de executie

Ridicare topografica

Studiu geotehnic

Expertiza tehnica

Proiect pentru conservarea si restaurarea componentelor artistice din metal si a elementelor din piatra aferente placarii soclului si platformei Grupului statuar "Mihai Viteazul" din Sfantu Gheorghe, jud Covasna

BORDEROU PIESE DESENATE

Plan de incadrare in localitate, Plan de incadrare in zona	A - 001
Situatie existenta – Plan amplasament studiat, Plan de incadrare in PAD	A - 002
Situatie existent – profil longitudinal	A - 003
Situatie existent – profil transversal	
Situatia propusa – plan amplasament studiat – Scenariu 1	A – 10.1
Situatia propusa – plan amplasament studiat – Scenariu 2	A – 10,2
Detaliu asezare dale la trepte si paviment	DE-1



DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTII

1. Informații generale privind obiectivul de Investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

REAMENAJARE PIAȚA MIHAI VITEAZUL

1.2. Ordonator principal de credite/investitor – Proprietarul investitiei

MUNICIPIUL SF. GHEORGHE
MUN. SF. GHEORGHE, STRADA 1 DECEMBRIE 1918 NR. 2, JUD. COVASNA

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

NU ESTE CAZUL

1.4. Beneficiarul investiției in calitatea de Administrator

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE
MUN. SF. GHEORGHE, STRADA 1 DECEMBRIE 1918 NR. 2, JUD. COVASNA

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție

Proiectant general – DAVELIS INFRAPLAN S.R.L.
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Dionisie Roman, nr. 2. Ap.11

Proiectant de arhitectura - BIR. IND. DE ARH. VARI-FERENCZY KINCSO
mun. Sf Gheorghe, jud. Covasna, str. Stadionului, nr. 9, bl. 5/A/8,

2. Situația existent şi necesitatea realizării lucrărilor de Intervenții

2.1. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structure instituționale şi financiare

Obiectivul de investiții **Reamenajare Piața Mihai Viteazul**, amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, se înscrie în categoria intervențiilor asupra spațiului public urban, având ca scop îmbunătățirea funcțională, arhitectural-peisagistică și tehnico-edilitară a unei zone importante din structura centrală a municipiului.

Lucrările propuse se vor etapiza în felul următor:

- **ETAPA I – Reamenajarea zonei adiacente Grupului statuar „Mihai Viteazul"**
- **ETAPA II – Intervenții asupra Grupului statuar „Mihai Viteazul"**
- **Etapa III - Amenajarea Pietei Mihai Viteazul**

Piața Mihai Viteazul reprezintă un spațiu urban cu caracter central, cu funcțiuni publice, comerciale, culturale și administrative. În cadrul pieței se află și Grupul Statuar „Mihai Viteazul", monument istoric înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul CV-III-m-B-13342, ceea ce conferă amplasamentului o importanță suplimentară din punct de vedere urbanistic, reprezentativ și cultural. Amplasamentul studiat este situat și în zona aprotejată Ansamblul urban Zona Centrală, cod LMI CV-II-a-B-13086.
Intervenția propusă urmărește crearea unui spațiu public urban coerent, atractiv, sigur și accesibil, adaptat cerințelor actuale ale utilizatorilor și corelat cu politicile municipal privind regenerarea urbană, creșterea calității spațiilor publice, dezvoltarea mobilității urbane durabile și valorificarea patrimoniului construit și cultural.

Municipiul Sfântu Gheorghe, în calitate de autoritate a administrației publice locale, are responsabilitatea gestionării și dezvoltării infrastructurii și spațiilor publice aflate în

domeniul său de competență. În acest sens, Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe și Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe reprezintă structurile instituționale principale implicate în pregătirea, aprobarea, finanțarea și implementarea investiției
Investiția este în concordanță cu principiile dezvoltării urbane durabile și integrate, urmărind în principal:

- regenerarea și modernizarea spațiilor publice urbane;
- creșterea calității mediului urban
- îmbunătățirea accesibilității și siguranței pietonale
- stimularea utilizării spațiilor publice pentru activități sociale, culturale și comunitare
- creșterea atractivității centrului municipiului
- protejarea și punerea în valoare a elementelor de patrimoniu
- dezvoltarea unei infrastructuri urbane adaptate schimbărilor climatic
- creșterea calității vieții populației și a atractivității municipiului pentru locuitori și vizitatori

Reamenajarea Pieței Mihai Viteazul contribuie la obiectivul general de consolidare a unui centru urban atractiv, funcțional, accesibil și reprezentativ, prin intervenția asupra unui spațiu public cu rol important în viața cotidiană și comunitară a municipiului

2.2. Analiza situației existente şi identificarea necesităților şi a deficiențelor

Conform Expertizei tehnice elaborată de S.C. VEXILLUM S.R.L. – Satu Mare, expert tehnic dr. ing. NICOLAE CIONT sunt constatate următoarele:

În cadrul obiectivului, s-au constatat apariţia şi evoluţia în timp a unor defecţiuni, cu precădere specifice suprafeţelor şi platformelor betonate:

- exfolieri;
- desprinderi de material;
- căderi ale placajului din piatră naturală;
- cavităţi;
- fisuri / crăpături etc.

Acestea au fost favorizate de infiltrarea apelor pluviale şi manifestarea fenomenelor de îngheţ-dezgheţ.
Treptele de acces sunt placate cu plăci din piatră naturală (marmură), majoritatea acestora fiind afectate de multiple degradări: rupturi, desprinderi, crăpături etc. De asemenea, lucrările de sprijinire existente, având înălţimi ale elevaţiilor de max. 1,00 ... 1,50 m, prezintă suprafeţe placate cu piatră naturală, afectată de acelaşi tip de degradări.
Totodată, s-a constatat că stratul suport din beton de ciment este afectat de multiple defecţiuni de severitate ridicată, în special sub formă de exfolieri şi rupturi de elemente. Aceste defecţiuni au apărut şi au evoluat în timp fiind favorizate de:

- infiltrarea apelor pluviale
- acţiunea fenomenelor de îngheţ-dezgheţ.

Restauratorul piatră, sculptură, metal, componente artistice Kolozsi Tiberiu, in Proiectului pentru conservarea și restaurarea componentelor artistice din metal și a elementelor din piatră aferente placării soclului și platformei Grupului statuar „Mihai Viteazul" din Sfântu Gheorghe, jud. Covasna a sesizat următoarele:
În jurul anului 2012, monumentul și zona din jurul acestuia au trecut prin lucrări de reabilitare și amenajare,. Intervențiile au inclus și soclul, treptele și suprafețele pavate ale ansamblului. La câțiva ani după finalizarea lucrărilor au apărut deteriorări ale placării, constând în fisuri și desprinderi ale plăcilor de marmură, degradări care sunt vizibile și în prezent. În anul 2021, monumentul a fost afectat de un act de vandalism, fiind

deteriorate atât suprafețe ale soclului, cât și elemente ale placării. Au fost consemnate inscripții și urme de vopsea pe partea posterioară a soclului și pe stâlpii împrejmuirii, precum și lipsa unor plăci de marmură.
În prezent, ansamblul prezintă în continuare degradări ale placării, treptelor și suprafețelor pavate, ceea ce afectează atât aspectul estetic, cât și starea generală de conservare a monumentului. Aceste degradări justifică necesitatea unor intervenții de conservare și restaurare specializate.

2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice
Prin realizarea investiției „Reamenajare Piața Mihai Viteazul", în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, se urmărește reabilitarea și modernizarea unui spațiu public reprezentativ din zona centrală a municipiului, cu păstrarea și punerea în valoare a Grupului statuar „Mihai Viteazul", monument istoric.
Obiectivul general al investiției îl constituie creșterea calității, funcționalității, siguranței și accesibilității spațiului public, prin intervenții integrate asupra amenajărilor existente și prin îmbunătățirea condițiilor de utilizare a pieței de către populație și vizitatori.

ETAPA I – REAMENAJAREA ZONEI ADIACENTE MONUMENTULUI MIHAI VITEAZUL - VIZEAZA STRIC SUPRAFETELE AFLATE IN AFARA MONUMENTULUI DE FOR PUBLIC - GRUP STATUAR MIHAI VITEAZUL.
Prima etapă a investiției vizează reamenajarea și modernizarea spațiului public aferent zonei situate între strada Gábor Áron și monumentul Mihai Viteazul, cuprinzând în principal zona de acces și de legătură dintre nivelul străzii și platforma monumentului.
Intervențiile propuse în cadrul acestei etape urmăresc îmbunătățirea funcțională, constructivă și estetică a spațiului public, precum și asigurarea unor condiții corespunzătoare de circulație pietonală și de acces către monument.
Lucrările propuse includ, după caz:

- reamenajarea și modernizarea scărilor existente și a zonelor de acces pietonal;
- refacerea și modernizarea pavajelor și finisajelor exterioare;
- realizarea lucrărilor necesare pentru siguranța circulației pietonale;
- asigurarea colectării și evacuării corespunzătoare a apelor pluvial in zone verzi existente
- reparații ale zidurilor de sprijin existente aferente diferențelor de nivel;
- refacerea și amenajarea spațiilor verzi afectate de lucrări;

Intervențiile din cadrul Etapei I vor avea în vedere păstrarea și punerea în valoare a relației vizuale și funcționale dintre strada Gábor Áron, spațiul public și monumentul Mihai Viteazul, fără intervenții asupra monumentului propriu-zis.

ETAPA II – INTERVENȚII ASUPRA GRUPULUI STATUAR „MIHAI VITEAZUL" - PROIECTUL PENTRU INTERVENTIILE ASUPRA MONUMENTULUI DE FOR PUBLIC VOR FI PREZENTATE COMISIEI NATIONALE A MONUMENTELOR DE FOR PUBLIC IN VEDEREA OBTINERII UNUI AVIZ
Etapa a II-a a investiției este destinată monumentului Mihai Viteazul, precum și elementelor imediat aferente acestuia.
Intervențiile vor urmări conservarea, protejarea și punerea în valoare a monumentului, precum și integrarea acestuia în ansamblul spațiului public reamenajat în cadrul Etapei I.
În această etapă se vor avea în vedere, în funcție de concluziile documentațiilor de specialitate și de avizele emise de autoritățile competente:

- lucrări de conservare și/sau restaurare a monumentului;
- lucrări de curățare și tratare a suprafețelor, în condițiile stabilite prin documentația de specialitate;
- remedierea degradărilor identificate la monument și la soclul acestuia;
- punerea în valoare a monumentului prin iluminat arhitectural;
- amenajarea și tratarea corespunzătoare a platformei imediate a monumentului;

- alte lucrări specifice stabilite prin expertize, studii și documentația de specialitate privind monumentul.

Intervențiile asupra monumentului se vor realiza cu respectarea regimului juridic de protecție aplicabil acestuia, precum și a condițiilor și avizelor emise de instituțiile competente în domeniul protejării patrimoniului cultural.
Cele două etape sunt complementare și fac parte din aceeași strategie de reamenajare și punere în valoare a Pieței Mihai Viteazul**.** Etapa I asigură reorganizarea și modernizarea spațiului public și a infrastructurii pietonale aferente, iar Etapa II urmărește intervenția specializată asupra monumentului Mihai Viteazul și integrarea acestuia în ansamblul urban reamenajat.
Prin realizarea etapizată a investiției se urmărește obținerea unui spațiu public coerent, sigur, accesibil și valoros din punct de vedere urbanistic și arhitectural**,** cu punerea în valoare a Grupului statuar Mihai Viteazul ca element reprezentativ al pieței.

ETAPAIII DE PROIECTARE URMEAZA SA TRATEZE AMENAJAREA PIETEI MIHAI VITEAZUL SI VA AVEA CA SCOP INCLUDEREA PIETEI IN VIATA SOCIAL- CULTURALA A COMUNITATII SI SPRIJINIREA FUNCTIUNII CE VA FI ADAPOSTITA IN CLADIREA DE CULTURA A SINDICATELOR, CLADIRE NEFUNCTIONALA IN PREZENT

3. Descrierea construcției existente
3.1. Particularități ale amplasamentului:
a)descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan);
Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localității municipiului Sf. Gheorghe, județul Covasna, în proprietatea publică a municipiului, fiind identificat în inventarul bunurilor aparținând domeniului public cu nr. de inventar 139. Conform extrasului de carte funciară, terenul este înscris în CF nr. 44691 Sfântu Gheorghe, cu suprafața de 7.800 mp, categoria de folosință „teren intravilan", fără sarcini înscrise.
Limita CF nr. 44691 este amplasată în zona centrală a municipiului, având caracter predominant public și pietonal și o importanță deosebită din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional.
Amplasamentul studiat se situează in colțul sud-est a limitei CF nr. 44691, are forma poligonala in plan**, suprafata 340 mp in total din care suprafata Etapei I 260,15 mp, iar suprafata Etapei II 79,85 mp.**

b)relațiile cu zone învecinate, accesuri existente şi/sau căi de acces posibile;
În vecinătatea imediată a obiectivului, se găsesc construcții existente, spații publice, căi de circulație pietonală și rutieră, precum și zone verzi amenajate. Accesul la amplasament se realizează din rețeaua stradală existentă a municipiului.

Terenul este identificat prin următoarele vecinătăți:

- Nord - strada Varadi Joszef nr. cad. 26608, 23580, 24628, 23777, 24706, 23078
- Est - strada Gabor Aron nr. cad. 40524
- Sud - Strada Vicor Babeş nr. top. 285/3, 288/3, 296/1/1, 296/2/2
- Vest - Casa Sindicatelor, strada Castanilor nr. top. 299/1, 299/2, 300, 1956, 301, 302/1, 302/2, 303, 304/1, 304/2, 305, 306, 307

c)datele seismic şi climatice;
Din punct de vedere climatic zona se incadrează în zona climatic temperat continental moderata, tinutul climatic al munților joase.

Caracterul intramontan al Depresiunii Sf. Gheorghe contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală de 8°C; media temperaturilorluniiianuarie de – 3,9°C; media temperaturilorluniiiulie de 17,8°C.
În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariția medie anuală a probabilității gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar al gerurilor întârziate 20 aprilie.
Precipitațiile atmosferice înregistrează o medieanualăcuprinsăîntre 500 – 600 mm. Verile au uneoricaractersecetos.

Actiunea seismica

- Conform „COD DE PROIECTARE SEISMICĂ - PARTEA I: PREVEDERI DE PROIECTARE PENTRU CLĂDIRI" - INDICATIV P100-1/2013 zona studiată este caracterizată de următorii parametrii:
  - a_g = 0,20g - valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare cu IMR=225 ani si 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani
  - T_c = 0,7 s - perioada de control - colț a spectrului de răspuns

Actiunea vantului

- Încadrarea în zona de acțiune a vântului conform „COD DE PROIECTARE. EVALUAREA ACȚIUNII VÂNTULUI ASUPRA CONSTRUCȚIILOR" - INDICATIV CR 1-1-4-2012, valoarea de referința a presiuniidinamice a vântului: q_b = 0,6 kPa (interval mediu de recurență 50 ani).

Actiunea zapezii

- Încadrareaîn zona de acțiune a zăpezii conform „COD DE PROIECTARE. EVALUAREA ACȚIUNII ZĂPEZII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR" - INDICATIV CR 1-1-3-2012 amplasamentulestesituatîntr-o zonă cu valoareacaracteristică a încărcării din zăpadă pe sol: $s_{0,k}$ = 2,0 kN/m^2

d)studii de teren:
(i)studiu geotehnic pentru soluția de consolidarea infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare;
În vederea elaborării expertize tehnice, a fost întocmit studiul geotehnic nr. 1826/2026 de către S.C. Geoda S.R.L. Sf. Gheorghe, în august 2026. Studiu geotehnic este atașat prezentei documentații.
Lucrările de teren s-au desfăşurat în luna iulie 2026 şi au urmărit identificarea succesiunii stratigrafice pe amplasament, a nivelului apei subterane etc. Lucrările de teren au cuprins:

- 1 (unul) foraj geotehnic, la adâncime de −5,00 m (Tab. 3);
- prelevări probe şi analize de laborator geotehnic;
- interpretarea şi sintetizarea informațiilor.

Tab. 3 Investigații geotehnice, iulie 2026

Foraje	Grosimi [cm]	N.A.S. [m]	Materiale
FG-1	2 8 15 5 30 40 90 150 ≥ 160	n.a.	• plăci de marmură; • liant; • beton de ciment; • balast; • umplutură din materiale de construcţii; • sol; • argilă nisipoasă, cafenie – brună; • argilă nisipoasă, cafenie; • argilă cafenie

Principalele constatări ale studiului geotehnic cuprind:

- conform NP 074-2022, amplasamentul studiat a fost încadrat în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat;
- apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea de −5,00 m;
- nu au fost identificate elemente care să indice existenţa unor factori cu potenţial major de risc geotehnic asupra construcţiilor şi amenajărilor învecinate;
- potenţialul de producere a alunecărilor de teren este inexistent;
- forajul executat în amplasament a evidenţiat o stratificaţie caracteristică depozitelor deluviale dezvoltate la baza versantului, alcătuită predominant din formaţiuni coezive, reprezentate prin argile nisipoase şi argile;
- depozitele interceptate se caracterizează printr-o capacitate portantă medie spre bună;
- în zona terenului de fundare nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile;
- amplasamentul este stabil în condiţiile actuale.

Principalele recomandări ale studiului geotehnic cuprind:

- se vor respecta măsurile specifice de protecţie a construcţiilor învecinate, a monumentului, a reţelelor edilitare, a circulaţiei şi a vegetaţiei existente;
- lucrările de săpătură, demolare şi compactare, precum şi circulaţia utilajelor se vor executa controlat, astfel încât să nu fie afectate monumentul, construcţiile, amenajările şi infrastructura existente în vecinătate;
- se vor lua măsuri pentru colectarea şi evacuarea controlată a apelor meteorice din zona de lucru, astfel încât să fie evitată înmuierea terenului de fundare şi degradarea săpăturilor.

(ii)studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice, după caz;

Studiul topografic, cuprinzând planuri topografice, memoriu a fost elaborat de Topo-Geomatics SRL din Sf. Gheorghe, sing. Már Botond-Dénessi receptionat la OCPI Covasna Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sf. Gheorghe cu Proces verbal de recepție nr. 801 din 2026.

Studiul geotehnic a fost completat de GEODA SRL – Sf. Gheorghe, ing.geol. Ivácsony Endre, care este atasat prezentei DALI.

Nu s-a efectuat studiu hidrogeologic.
Reţeaua hidrografică locală este colectată de către râul Olt, cu afluenţii săi locali.

În cadrul obiectivului studiat, colectarea, scurgerea şi evacuarea apelor pluviale se realizează prin guri de scurgere racordate la reţeaua de canalizare pluvială.
Conform studiului geotehnic întocmit1 în august 2026, apa subterană nu a fost interceptată în cadrul forajului executat, până la adâncimea de −5,00 m.
Hidrogeologic, perimetrul se caracterizează prin prezența a două unități acvifere, care se disting după modul de circulație a apei subterane şi după complexul litologic în care se dezvoltă – *Acviferul de adâncime* este situat în complexul cretacic, circulația are loc în mediu fisural şi are un caracter multistrat sub presiune, iar alimentarea are loc în zonele de aflorare de la rama bazinului, prin infiltrarea precipitațiilor şi prin rețeaua de fisuri şi sistemele de fracturi existente;
– *Acviferul din complexul pliocen - cuaternar*, formează un acvifer multistrat, cu nivel liber sau sub presiune. În acviferul din complexul pliocen–cuaternar se deosebesc:
– *Acviferul de medie adâncime*, sub presiune, cu alimentare realizată pe la capetele de strat de la rama bazinului şi prin precipitații.
– *Acviferul freatic*, cantonat în cuaternar, cu o largă dezvoltare, alimentat din precipitații şi din principalele cursuri de apă.

e)situația utilităților tehnico-edilitare existente;
Din natura lucrarilor de amenajarea exterioară nu putem vorbi despre utilitătilor apa-canalizare, gaze naturale existente sau alte rețele edilitare.

f)analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici şi naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;

Valorile indicilor de îngheț (conform STAS 1709/1-90) sunt sintetizate în Tab. 2:

Tab. 2 Indici de îngheț

Indici de îngheț [°C·zile]		
Imed3/30, pentru structuri rutiere nerigide, clasa de trafic greu şi foarte greu	**Imed5/30, pentru structuri rutiere nerigide, clasa de trafic mediu, uşor şi foarte uşor**	**Imax30, pentru structuri rutiere rigide**
630	580	725

Nu au fost identificate elemente care să indice existența unor factori cu potențial major de risc geotehnic asupra construcțiilor şi amenajărilor învecinate;

Apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea de −5,00 m;

În funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură şi vecinătăți, construcția se va încadra în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat – conform NP 074-2022
Riscul seismic nu este mai mare decat media judetului.
Conform STAS 1790/1-90, din punct de vedere climatic, zona se încadrează în **tipul II**.

g)informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.

Conform Certificatului de urbanism, amplasamentul se află în zona de protecție a Grupului statuar Mihai Viteazul, clasat ca monument istoric, cod LMI CV-III-m-B-13342, precum și în zona protejată „Ansamblul urban Zona Centrală", cod LMI CV-II-a-B-13086.
Amplasamentul studiat nu se afla în sit arheologic sau în zona cu arii naturale.

3.2. Regimul juridic:
a)natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusive servituți, drept de preempțiune;
Conform Extras CF nr. 44691 – Sf. Gheorghe, nr. Cad. 44691, terenul se află in proprietatea Municipiului Sf. Gheorghe, și intabulat drept de administrare Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe.
Imobilul aparține domeniului public al Municipiului Sfântu Gheorghe, publicat în Monitorul Oficial al României, nr. 694 bis din 23.09.2002, la nr. crt. 139, cod de clasificare 1.3.7.3.

b)destinația construcției existente;
Nu este cazul
Destinație conform PUZ aprobat prin HCL nr. 238/2011: spațiu public – SIR 8 – Piața Mihai Viteazul.

c)includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii natural protejate, precum şi zonele de protecție ale acestora şi în zone construite protejate, după caz;
Conform Certificatului de urbanism, amplasamentul se află în zona de protecție a Grupului statuar Mihai Viteazul, clasat ca monument istoric, cod LMI CV-III-m-B-13342, precum și în zona protejată „Ansamblul urban Zona Centrală", cod LMI CV-II-a-B-13086.
Amplasamentul studiat nu se afla în sit arheologic sau în zona cu arii naturale.

d)informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz.
Conform PUZ si RLU aprobat prin HCL nr. 238/2011 – spațiu public - S.I.R. 8

- Lucrările propuse se încadrează în categoria intervențiilor asupra unui imobil aflat în zona protejataă și clasat ca monument istoric
- Sunt premise numai intervenții de întreținere, reparații, conservare sau reabilitare care nu modifică forma, materialele, masa, proporșiile, volumul sau detaliile artistice ale statuii

3.3. Caracteristici tehnice şi parametric specifici:
a)categoria şi clasa de importanță;
Categoria de importanta a constructiei:

- **categoria de importanta: "C"** - importanta normala, cu functiuni obisnuite la care neasigurarea nivelurilor de calitate nu implica riscuri majore pentru societate si mediul natural, conform HGR 766/1997

b) cod în Lista monumentelor istorice, dupa caz;
Amplasamentul se află în zona de protecție a Grupului statuar Mihai Viteazul, clasat ca monument istoric, cod LMI CV-III-m-B-13342, precum și în zona protejată Ansamblul urban Zona Centrală, cod LMI CV-II-a-B-13086.

c)an/ani/perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;
Zona actualei Piețe Mihai Viteazul face parte din zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe, a cărei configurație urbană actuală este rezultatul lucrărilor de sistematizare și dezvoltare a centrului civic realizate în perioada de după anul 1968, odată cu reorganizarea municipiului în calitate de reședință a județului Covasna.

Un element important al ansamblului este Grupul statuar „Mihai Viteazul", care a fost realizat de sculptorul Gheorghe Rădulescu-Gir, sculptor bucureştean cunoscut pentru realizarea unor opere de artă monumentală cu tematică istorică. Grupul statuar a fost dezvelit la 28 septembrie 1982.

d)suprafața construită;
Conform Extras CF nr. 4469 terenul are 7800 mp. Suprafata amplasamentului studiat are 340 mp in total din care suprafata Etapei I 260,15 mp, iar suprafata Etapei II 79,85 mp.

e) suprafața construită desfăşurată;
Nu este cazul.

g) alți parametri, în funcție de specificul şi natura construcției existente.
Nu este cazul

3.4. Analiza stării construcției, pe baza concluziilor expertizei tehnice şi/sau ale auditului energetic, precum şi ale studiului arhitecturalo-istoric în cazul imobilelor care beneficiază de regimul de protecție de monument istoric şi al imobilelor aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate. Se vor evidenția degradările, precum şi cauzele principale ale acestora, de exemplu: degradări produse de cutremure, acțiuni climatice, tehnologice, tasări diferențiate, cele rezultate din lipsa de întreținere a construcției, concepția structurală inițială greşită sau alte cauze identificate prin expertiza tehnică.

Conform Expertizei tehnice elaborată de S.C. VEXILLUM S.R.L. – Satu Mare, expert tehnic dr. ing. NICOLAE CIONT sunt constatate următoarele:

În cadrul obiectivului, s-au constatat apariția şi evoluția în timp a unor defecțiuni, cu precădere specifice suprafeţelor şi platformelor betonate:

- exfolieri;
- desprinderi de material;
- căderi ale placajului din piatră naturală;
- cavităţi;
- fisuri / crăpături etc.

Acestea au fost favorizate de infiltrarea apelor pluviale şi manifestarea fenomenelor de îngheţ-dezgheţ.
Ansamblul statutar propriu-zis este situat în Pţa. Mihai Viteazul, fiind înconjurat de platforme pietonale, cu îmbrăcăminte din pavele prefabricate.
Perimetral, ansamblul este delimitat fie prin trepte de acces, fie prin lucrări de sprijinire, din beton armat.
Treptele de acces sunt placate cu plăci din piatră naturală (marmură), majoritatea acestora fiind afectate de multiple degradări: rupturi, desprinderi, crăpături etc. De asemenea, lucrările de sprijinire existente, având înălțimi ale elevaţiilor de max. 1,00 ... 1,50 m, prezintă suprafeţe placate cu piatră naturală, afectată de acelaşi tip de degradări.
Totodată, s-a constatat că stratul suport din beton de ciment este afectat de multiple defecţiuni de severitate ridicată, în special sub formă de exfolieri şi rupturi de elemente. Aceste defecţiuni au apărut şi au evoluat în timp fiind favorizate de:

- infiltrarea apelor pluviale;
- acţiunea fenomenelor de îngheţ-dezgheţ.

De asemenea, este posibil ca ele să fi fost afectate în cazul utilizării unor agenți de combatere a lunecuşului, care au condus la dezagregarea şi exfolierea betonului de ciment.

Totodată, defecţiunile manifestate sunt favorizate de:

- calitatea slabă a betonului de ciment;
- clasa redusă a betonului de ciment;
- armarea insuficientă a treptelor;
- acţiunea uzurii elementelor în timp.

3.5. Starea tehnică, inclusiv sistemul structural şi analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurării cerinţelor fundamentale aplicabile, potrivit legii.

Deşi plăcile din piatră naturală prezintă un grad optim de conservare intrinsecă, acestea sunt complet desolidarizate de stratul suport, prezentând o grosime şi un aspect neadecvate exigenţelor arhitecturale.
Cămăşuiala existentă, parţial armată şi cu grosime variabilă (având rol de pat de adeziv), este realizată dintr-un mortar cu granulometrie fină (nisip cuarţos 0/3 mm), similar unei tencuieli. Din cauza fenomenelor de degradare chimico-fizică, acest material formativ şi-a pierdut integral coeziunea structurală, prezentând pe alocuri consistenţa unui agregat necoeziv (nisip umed).
În zonele adiacente soclului înalt, fixarea elementelor s-a realizat tot prin intermediul unui adeziv aplicat pe un masiv din beton cu caracteristici mecanice parţial necunoscute. La o cotă de adâncime de aproximativ 8...10 cm sub nivelul actual al pavajului, s-a identificat prezenţa unui beton original (provenit dintr-o turnare anterioară), care prezintă caracteristici structurale optime, o stare bună de conservare şi o capacitate portantă reziduală ce permite ancorarea mecanică şi recămăşuirea structurii.
Planeitatea generală a suprafeţelor este sever afectată atât de deplasările geometrice ale plăcilor desprinse, cât şi de fenomenele de segregare profundă, porozitate accentuată şi pierdere a coeziunii macrostructurale a stratului de poziţie.
Din punct de vedere al solicitărilor mecanice, platforma este destinată exclusiv traficului pietonal uşor, nefiind prevăzută o schimbare a destinaţiei funcţionale sau a clasei de trafic în perspectiva exploatării viitoare.

3.6. Actul doveditor al forței majore, dupăcaz.
Nu estecazul.

4. Concluziile expertizei tehnice şi, după caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare

a)clasa de risc seismic;
Încadrarea în zona seismică conform P100-1/2013

- Accelerația terenului: a_g = 0,20g (pentru IMR = 225 ani)
- Perioade de colț: T_B = 0,14 s
  T_C = 0,7 s
  T_D = 3,0 s

b)prezentarea a minimum două soluții de intervenție;

Pentru structuri de circulatie pietonala Expertiza tehnică recomandă următoarele:
În cazul în care sunt prevăzute intervenţii la nivelul platformelor pietonale din cadrul grupului statutar sau al platformelor învecinate, se recomandă adoptarea uneia din următoarele posibile variante de intervenţie:

- varianta nr. 1:
  - 4...8 cm pavaj din pavele prefabricate din beton / piatră naturală;
  - 3...4 cm strat-suport din materiale granulare (nisip);
  - 15 cm fundaţie din beton de ciment / agregate naturale stabilizate cu lianţi hidraulici;
  - 20 cm fundaţie din balast;
  - *cca. 45...50 cm decapare platformă existentă.*

- varianta nr. 2:
  - 4...8 cm pavaj din pavele prefabricate din beton / piatră naturală;
  - 3...4 cm strat-suport din materiale granulare (nisip);
  - 15 cm fundaţie din piatră spartă;
  - 20 cm fundaţie din balast;
  - cca. 45...50 cm decapare platformă existentă.

c)soluțiile tehnice şi măsurile propuse de către expertul tehnic şi, după caz, auditorul energetic spre a fi dezvoltate în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții;

În cadrul obiectivului de investiţii "Reamenajare Piaţa Mihai Viteazul", s-a constatat faptul că "Grupul Statutar Mihai Viteazul" este afectat de multiple degradări, inclusiv de natură rutieră.
Având în vedere următoarele aspecte:
- situaţia existentă a obiectivului studiat, respectiv constatările formulate în cadrul amplasamentului;
- starea tehnică a obiectivului analizat;
- prevederile studiului geotehnic întocmit în august 2026;
- contextul obiectivului general de investiţie,

precum şi necesitatea asigurării rezistenţei şi stabilităţii amplasamentului, respectiv îmbunătăţirea condiţiilor de circulaţie şi de viaţă ale localnicilor, se apreciază ca necesară şi oportună implementarea consolidarea şi reamenajarea obiectivului de investiţie.
Actuala stare de viabilitate a structurii nu mai asigură condiţiile fundamentale de siguranţă în exploatare, precum şi capacitatea portantă necesară. Deficienţele structurale şi de finisaj – manifestate prin desprinderea spontană a placajelor verticale şi instabilitatea geometrică a celor orizontale – impun o intervenţie imediată pentru sporirea capacităţii portante, asigurarea colectării şi evacuării eficiente a apelor pluviale şi realizarea unui strat suport conform normativelor tehnice în vigoare, caracterizat prin rezistenţă sporită la acţiunile climatice (fenomenul de îngheţ-dezgheţ / gelivitate).

d) recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționării conform cerințelor şi conform exigențelor de calitate.
Încadrare funcţională
Se recomandă menţinerea încadrării actuale, ca platformă pietonală.
De asemenea, se va ţine cont de reglementările aferente încadrării obiectivului ca monument istoric.
Reabilitarea obiectivului necesită elemente de proiectare aferente acestor categorii specifice de lucrări, şi anume având caracter istoric / de monumente având semnificaţie culturală şi istorică, respectiv cu toate implicaţiile aferente din punct de vedere al amenajărilor, tehnologiilor şi materialelor utilizate. Se recomandă să se ţină cont de aceste aspecte la proiectarea lucrărilor de reabilitare

Proiectare în plan
În plan, se va urmări păstrarea amplasamentului existent al obiectivului, respectiv realizarea amenajărilor în cadrul locaţiei existente

Profil longitudinal
În profil longitudinal, se va urmări asigurarea criteriillor privind proiectarea în profil longitudinal:
- declivităţi maxime admisibile;
- declivitate minimă 0,20 %;
- condiţiile privind colectarea, scurgerea şi evacuarea apelor pluviale.

Profil transversal
În profil transversal, configuraţiile şi pantele transversale ale platformelor se vor adopta în funcţie de materialele adoptate, respectiv asigurându-se continuitatea traseelor existente, prin racordările cu suprafeţele învecinate, la margini. Se recomandă ca lăţimile amenajărilor proiectate să urmărească configuraţia existentă.

5. Identificarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice (minimum două) şi analiza detaliată a acestora

5.1. Soluția tehnică, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional architectural şi economic, cuprinzând:
a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:
- consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural;
-protejarea, repararea elementelor nestructurale şi/sau restaurarea elementelor arhitecturale şi a componentelor artistice, după caz;

Structuri pentru circulaţie pietonală
În cazul în care sunt prevăzute intervenţii la nivelul platformelor pietonale din cadrul grupului statutar sau al platformelor învecinate, se recomandă adoptarea variantei nr. 2 de intervenție:

Structura rutieră a pavimentului:

- 4 cm dale din piatra naturala cu dimensiunea in plan 80x40cm
- 5...7 cm strat de nisip concasat (de cariera), sort 4-8mm
- 25 cm strat fundatie din piatra sparta amestec optimal, sort 0-63mm

Structura pe zona treptelor:

- 13 cm dale din piatra naturala cu dimensiunea in plan 65x40cm
- 5...7 cm strat de nisip concasat (de cariera), sort 4-8mm
- 25 cm strat fundatie din piatra sparta amestec optimal, sort 0-63mm

Remedierea suprafeţelor din beton / pavate

Pentru remedierea deficienţelor constatate la nivelul suprafeţelor betonate / pavate ale ansamblului statutar, respectiv pentru asigurarea cerinţelor de calitate (confort, siguranţă în circulaţie şi estetică urbană), se propun următoarele măsuri tehnice de intervenţie:

- **Lucrări de demolare şi decopertare controlată:**

Se va proceda la îndepărtarea integrală a plăcilor de piatră existente şi a stratului-suport din beton degradat, pe o adâncime de 15 cm. Pentru a nu afecta integritatea structurală a monumentului, îndepărtarea betonului original în zona adiacentă soclului se va realiza la un unghi de maximum 45°, dezvoltat radial de la proiecţia tălpii statuii. Toate lucrările de decopertare se vor executa exclusiv cu utilaje şi unelte manuale cu energie de impact controlată, mai mică de 10 J, limitând transmiterea vibraţiilor în masivul de beton sănătos;

- **Consolidare şi recămăşuire:**

Se recomandă realizarea unei cămăşuieli noi din beton armat, conectată structural cu substratul din beton sănătos prin intermediul unor ancore metalice (conectori structurali) (recomandat Ø10...12 mm, min. 4 buc. / m2), fixate cu răşini epoxidice.
Se va asigura un strat de acoperire de min. 4...5 cm beton pe exteriorul plasei sudate de armare (min. Ø8 / 10, fixată pe ancorele pregătite în prealabil).
Cămăşuirea se va proteja şi se va menţine în stare umedă pentru min. 7 zile.
Pentru execuţie, se va utiliza o clasă superioară de beton, îmbunătăţită cu aditivi hidrofobi de masă / aditivi de impermeabilizare. Clasa minimă a betonului de ciment se va alege considerând clasele de expunere adecvate, conform prevederilor NE 012 şi CP 012.
În mod obligatoriu, se va prevedea un sistem complet de hidroizolare a tuturor suprafeţelor expuse (orizontale şi verticale).

- **Sistemul de finisaj (pavaj):**

Pardoseala platformelor pietonale se va realiza din dale de piatra naturala andezit , cul. gri deschis. Instalarea noilor plăci din piatră se va realiza mixt: prin aderenţă directă (adezivi structurali de înaltă performanţă, flexibili şi rezistenţi la exterior) şi prin fixare mecanică suplimentară, utilizând agrafe şi sisteme de prindere din oţel inoxidabil;
Toate suprafetele vor avea coeficient de antiderapaj conform normelor si normativelor in vigoare pentru a asigura siguranta in exploatare.

- **Geometrie:**

Intervenţiile propuse vor respecta riguros linia neagră actuală şi configuraţia geometrică iniţială a platformei, fără modificări majore de cote topografice.

b) descrierea, după caz, şi a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/echipamentelor aferente construcției, demontări/montări, debranşări/branşări, finisaje la interior/exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum şi lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate;

In Etapa II conform Proiectului pentru conservarea și restaurarea componentelor artistice din metal și a elementelor din piatră aferente placării soclului și platformei Grupului statuar „Mihai Viteazul" din Sfântu Gheorghe, jud. Covasna emis de Restaurator piatră, sculptură, metal, componente artistice

Kolozsi Tiberiu – alăturat documentației DALI – se efectua lucrările de specialitate conservare și restaurare.

c) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici şi naturali, inclusiv de schimbări climatic ce pot afecta investiția;
Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește amplasamentul studiat se va face în conformitate cu Legea nr. 575/2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone risc natural. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

d) informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specific în cazul existenței unor zone protejate;
Conform Certificatului de urbanism, amplasamentul se află în zona de protecție a Grupului statuar Mihai Viteazul, clasat ca monument istoric, cod LMI CV-III-m-B-13342, precum și în zona protejată „Ansamblul urban Zona Centrală", cod LMI CV-II-a-B-13086.

e) caracteristicile tehnice şi parametrii specifici investiției rezultate în urma realizării lucrărilor de intervenție.

Pardoseala platformelor pietonale existente din Piața Mihai Viteazul este realizată din piatră naturală – andezit provenit din cariera Malnaș.
Pentru asigurarea unui aspect unitar și coerent al amenajării, precum și pentru păstrarea caracterului existent al pieței, se propune utilizarea, pentru suprafețele reamenajate și pentru cele supuse intervențiilor, a aceluiași tip de placaj din piatră naturală – andezit de Malnaș. Soluția propusă permite integrarea noilor amenajări în contextul existent și asigură uniformitatea materială și estetică a întregii piețe.

Conform Cărții Funciare nr. 44691, terenul aferent amplasamentului are o suprafață totală de **7.800,00 mp**.
Din suprafața totală a terenului, zona aferentă prezentei investiții, analizată și propusă spre reamenajare, are o suprafață totală de **340,00 mp**, repartizată pe două etape de intervenție, astfel:

- **Etapa I – 260,15 mp**, aferentă lucrărilor de reamenajare a platformelor, treptelor și zidurilor de sprijin din zona cuprinsă între strada Gábor Áron și statuia lui Mihai Viteazul;
- **Etapa II – 79,85 mp**, aferentă zonei monumentului/statuii lui Mihai Viteazul.

SCENARIU 1 –DALE SI BLOCURI DIN PIATRA NATURALA ANDEZIT CARIERA MALNAS- BOTOS

- toate suprafetele vor avea coeficient de antiderapaj conform normelor si normativelor in vigoare pentru a asigura siguranta in exploatare
- pardoseala platformelor pietonale se va realiza din dale de piatra naturala andezit , cul. Gri deschis
- trepete proiectate se vor realiza din blocuri de piatra naturala andezit culoare gri deschis
- se vor asigura pantele necesare pentru scurgerea apelor pluviale catre zonele verzi si catre rigolele de ape pluviale existente in zona
- se va asigura protejarea grupului statuar de apele meteorice prin asigurarea pantelor de minim 0,5% in jurul soclului acestuia

- se va verifica starea placajului cu piatra naturala existenta pe zidurile de sprijin adiacente amplasamentului studiat, se vor efectua reparari/ completari locale daca este cazul
- bordurile adiacente amplasamentului studiat vor fi reasezate, urmarind cotele rezultate in urma schimbarii de paviment

SCENARIUL 2 - DALE SI BLOCURI DIN PIATRA NATURALA ANDEZIT BISTRIȚA

- toate suprafetele vor avea coeficient de antiderapaj conform normelor si normativelor in vigoare pentru a asigura siguranta in exploatare
- pardoseala platformelor pietonale se va realiza din dale de piatra naturala andezit ,
- trepete proiectate se vor realiza din blocuri de piatra naturala andezit culoare gri deschis
- se vor asigura pantele necesare pentru scurgerea apelor pluviale catre zonele verzi si catre rigolele de ape pluviale existente in zona
- se va asigura protejarea grupului statuar de apele meteorice prin asigurarea pantelor de minim 0,5% in jurul soclului acestuia
- se va verifica starea placajului cu piatra naturala existenta pe zidurile de sprijin adiacente amplasamentului studiat, se vor efectua reparari/ completari locale daca este cazul
- bordurile adiacente amplasamentului studiat vor fi reasezate, urmarind cotele rezultate in urma schimbarii de paviment

Pentru ambele Scenarii stereotomia pietrei sunt prezentate pe planse de arhitectura – A-10.1, A-10.2.

5.2. Necesarul de utilități rezultate, inclusive estimări privind depăşirea consumurilor inițiale de utilități şi modul de asigurare a consumurilor suplimentare

Pentru realizarea investiției nu sunt necesare utilități noi și nu se impune extinderea sau relocarea rețelelor edilitare existente.
Singura intervenție asupra instalațiilor existente la Etapa II constă în înlocuirea corpurilor de iluminat, în vederea asigurării **iluminatului** corespunzător al Grupului statuar Mihai Viteazul, cu utilizarea alimentării electrice existente.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor se vor dirija către zonele verzi și către rigolele de apă pluvială existenteb în zonă.

5.3. Durata de realizare şi etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale- Scenariu 1 si 2
Durata de realizare a proiectului este 5 luni, conform graficului de implementare a investitiei, din care 3 luni se calculeaza pentru obtinerea studiilor, a avizelor, acordurilor, autorizatiei de construire, a proiectarii si verificarii proiectelor tehnice. Executia lucrarilor de reamenajare a pietei Mihai Viteazul va fi 2 luni.

5.4. Costurile estimative ale investiției: - costurile estimate pentrurealizareainvestiției, cu luareaînconsiderare a costurilorunorinvestițiisimilare; - costurile estimative de operare pe duratanormată de viață/amortizareainvestiției.
Devizele – devizul general si devizele pe obiecte sunt anexate la prezenta documentatie.

5.5. Sustenabilitatea realizării investiției:

a) impactul social şi cultural;
Obiectivul general al investiției îl constituie creșterea calității, funcționalității, siguranței și accesibilității spațiului public, prin intervenții integrate asupra amenajărilor existente și prin îmbunătățirea condițiilor de utilizare a pieței de către populație și vizitatori.
Beneficiile socio-economice:

- utilizatori mai numeroși ai spațiului public;
- accesibilitate îmbunătățită;
- siguranță;
- reducerea costurilor de întreținere;
- valorificarea patrimoniului;
- atractivitate urbană;
- calitatea vieții.

Prin realizarea investiției „Reamenajare Piața Mihai Viteazul", în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, se urmărește reabilitarea și modernizarea unui spațiu public reprezentativ din zona centrală a municipiului, cu păstrarea și punerea în valoare a Grupului statuar „Mihai Viteazul", monument istoric.

b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

- in faza de realizare: forta de munca ocupata în faza de executie va fi determinata de castigatorul licitatiei de atribuire a lucrarii corelat cu încadrarea în graficul de executie

c) **impactul asupra factorilor de mediu, inclusive impactul asupra biodiversității şi a sitarilor protejate, după caz.**
Realizarea investiției nu va avea impact negative asupra factorilor de mediu sau asupra biodiversității, nedesfășurând pe amplasament activități dăunătoare mediului. În apropiere nu există situri protejate.

5.6. Analiza financiară şi economic aferentă realizării lucrărilor de intervenție:

Contextul și necesitatea investiției
Investiția „Reamenajare Piața Mihai Viteazul" este necesară pentru îmbunătățirea condițiilor de utilizare a unui spațiu public reprezentativ pentru municipiul Sfântu Gheorghe, cu funcțiune predominant pietonală și cu o importantă valoare urbanistică, arhitecturală și culturală.
Amplasamentul, cu o suprafață de 7.800 mp, conform extrasului de carte funciară, este situat în zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe și include Grupul statuar „Mihai Viteazul", monument istoric, precum și amenajările pietonale și peisagere aferente.
Necesitatea realizării investiției rezultă din starea fizică și funcțională a unor elemente ale amenajării existente, respectiv pavaje, trepte și zone de acces, spații verzi elemente aferente colectării apelor pluviale, precum și din necesitatea asigurării unor condiții corespunzătoare de accesibilitate și siguranță pentru utilizatorii spațiului public.
Prin realizarea investiției se urmărește creșterea calității spațiului public, îmbunătățirea condițiilor de circulație pietonală, creșterea accesibilității, reducerea necesarului de intervenții și întreținere și punerea în valoare a monumentului istoric „Mihai Viteazul".

Obiectivul general al investiției îl constituie creșterea calității și funcționalității spațiului public central al municipiului Sfântu Gheorghe, prin reabilitarea și reamenajarea Pieței Mihai Viteazul.
Obiectivele specifice sunt:

- reabilitarea pavajelor și a treptelor existente;
- îmbunătățirea condițiilor de circulație pietonală;

- asigurarea accesibilității pentru persoanele cu mobilitate redusă;
- îmbunătățirea condițiilor de iluminat și siguranță;
- reabilitarea și valorificarea spațiilor verzi;
- modernizarea mobilierului urban;
- îmbunătățirea sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale;
- protejarea și punerea în valoare a Grupului statuar „Mihai Viteazul";
- creșterea atractivității și calității ambientale a spațiului public.

Beneficiile investiției

Beneficiile directe constau în:

- creșterea siguranței deplasării pietonale;
- reducerea riscului de accidente determinat de pavaje și trepte degradate;
- creșterea accesibilității pentru persoane cu mobilitate redusă;
- îmbunătățirea condițiilor de utilizare și de petrecere a timpului în spațiul public;
- reducerea degradărilor generate de acumularea necontrolată a apelor pluviale;
- îmbunătățirea condițiilor de iluminare nocturnă;
- reducerea necesarului de intervenții și reparații punctuale asupra amenajărilor existente.

Beneficiile indirecte constau în:

- creșterea atractivității zonei centrale a municipiului;
- îmbunătățirea imaginii urbane;
- creșterea valorii de utilizare a spațiului public;
- valorificarea patrimoniului cultural și istoric reprezentat de Grupul statuar „Mihai Viteazul";
- creșterea atractivității municipiului pentru locuitori și vizitatori;
- îmbunătățirea calității vieții populației.

Analiza variantelor

Varianta 0 – fără investiție

Menținerea situației existente, cu efectuarea exclusivă a lucrărilor de întreținere și reparații curente.

Varianta 1 – realizarea investiției

Reabilitarea și reamenajarea Pieței Mihai Viteazul prin intervenții asupra pavajelor, treptelor, circulațiilor pietonale, spațiilor verzi, iluminatului, mobilierului urban, sistemului de drenaj și elementelor aferente monumentului istoric.

În urma analizei celor două scenarii, **Varianta 1 – realizarea investiției** este recomandată, întrucât permite soluționarea integrată a deficiențelor existente și asigură efecte pe termen lung asupra funcționalității, siguranței, accesibilității și calității spațiului public. Varianta „fără investiție" conduce la menținerea și, în timp, la accentuarea degradărilor existente și la creșterea costurilor de întreținere și intervenție.

Prin implementarea investiției se preconizează atingerea următoarelor obiective specifice:

- reabilitarea pavajelor și a platformelor pietonale, prin înlocuirea sau refacerea suprafețelor degradate și asigurarea unor finisaje durabile, stabile și sigure;
- reabilitarea treptelor și a zonelor de acces, inclusiv corectarea diferențelor de nivel și îmbunătățirea condițiilor de deplasare;
- asigurarea continuității și funcționalității circulațiilor pietonale, prin reorganizarea și conformarea traseelor existente;

- realizarea unui iluminat arhitectural adecvat pentru Grupul statuar „Mihai Viteazul", în scopul punerii în valoare a monumentului și a rolului său de reper urban;
- îmbunătățirea sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale, în vederea prevenirii acumulărilor de apă și a degradării premature a pavajelor;
- conservarea și punerea în valoare a monumentului istoric „Mihai Viteazul", cu respectarea regimului de protecție și a condițiilor stabilite prin avizele de specialitate;
- îmbunătățirea imaginii urbane și a calității ambientale a zonei centrale;
- creșterea atractivității spațiului public și a gradului de utilizare a acestuia de către comunitate;
- reducerea necesarului de intervenții și reparații curente, prin utilizarea unor soluții constructive și materiale durabile;
- crearea unui spațiu public coerent din punct de vedere arhitectural, funcțional și peisager, integrat în caracterul istoric al zonei centrale protejate.

Investiția va produce efecte favorabile pe termen mediu și lung asupra funcționalității spațiului public, accesibilității, siguranței pietonale, calității mediului urban și atractivității zonei centrale a municipiului.

6. Scenariul/Opțiuneatehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)
6.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității ş iriscurilor

SCENARIU 1 –DALE SI BLOCURI DIN PIATRA NATURALA ANDEZIT CARIERA MALNAS- BOTOS

Avantajul Scenariului 1

- asigurarea unui aspect unitar și coerent al amenajării propuse - pard platformelor pietonale existente tot din piatra naturala andezit provenit din carieră Malnaș
- piatra autohtonă
- valoarea executiei mai mica

Dezavantajul Scenariului 1

- dimensiunea blocurilor limitata din cauza tehnologiei de prelucrare

Scenariul 2 – DALE SI BLOCURI DIN PIATRA NATURALA ANDEZIT BISTRIȚA

Avantajul Scenariului 2

- datorită tehnologiei de prelucrare pot fi finalizate blocuri mai mari de piatra
- din cauza posibilităților de prelucrare a suprafețe multiple la dispoziție pot fi realizate suprafete cu rugozitate mai ridicată

Dezavantajul Scenariului 2

- manipularea și punerea în operă dificilă din cauza dimensiunilor blocurilor
- valoarea pretului de executie ridicat

6.2. Selectarea şi justificarea scenariului/opțiuniioptim(e), recomandat(e)
Avantajele scenariului recomandat
Se recomandă **Scenariu 1**, datorită următoarelor avantaje:

- asigurarea unui aspect unitar și coerent al amenajării propuse - pard platformelor pietonale existente tot din piatra naturala andezit provenit din carieră Malnaș
- piatra autohtonă

- valoarea executiei mai mica

6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției:
a) indicatori maximali, respective valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în iei, cu TVA şi, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;
Valoarea totala (INV) 3,972,101,88 lei fara TVA, respectiv 4,799,776,24 lei cu TVA, curs BNR 5,2786 lei/euro din oct. 2026, din care constructii-montaj (C+M): 2,526,854,02 lei exclusiv TVA, respectiv 3,057,493,36 lei inclusiv TVA.

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - şi, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele şi reglementările tehnice în vigoare;

REAMENAJARE PIAȚA MIHAI VITEAZUL	
Reamenajare piata Mihai VIteazul – Etapa I	**260,15 mp**
Reamenajare Grupul statuar Mihai Viteazul – Etapa II	**79,85 mp**

c) indicatori financiari, socio economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul şi ținta fiecărui obiectiv de investiții;
Indicatori financiari:
Valoarea totala (INV) 3,972,101,88 lei fara TVA, respectiv 4,799,776,24 lei cu TVA, curs BNR 5,2786 lei/euro din oct. 2026, din care constructii-montaj (C+M): 2,526,854,02 lei exclusiv TVA, respectiv 3,057,493,36 lei inclusiv TVA.

Indicatori socio economici:
Numar de locuri de munca create in faza de executie:
Forta de munca ocupata în faza de executie va fi determinata de castigatorul licitatiei de atribuire a lucrarii corelat cu încadrarea în graficul de executie, repartizat pe diferite meserii si faze de executie lucrari de constructii si instalatii.
Impactul asupra mediului și a sănătății populației, care rezultă din activitățile desfășurate în cadrul investiției, în condițiile respectării instrucțiunilor de lucru, este nesemnificativ.
Nu va fi afectată fauna, flora terestră ș iacvatică, monumentele ale naturii și arii protejate. Poluanții care pot afecta ecosistemele terestre şi acvatice sunt cei rezultați în cazul unor accidente la executia lucrarilor de constructii.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.
Durata de realizare a proiectului este 5 luni, conform graficului de implementare a investitiei, din care 3 luni se calculeaza pentru obtinerea studiilor, a avizelor, acordurilor, autorizatiei de construire, a proiectarii si verificarii proiectelor tehnice. Executia lucrarilor de reamenajare a pietei Mihai Viteazul va fi 2 luni.

6.4. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specific funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice
Documentatia de avizare a lucrarilor de interventii a fost intocmit in conformitate cu prevederile normelor, normativelor şi prescripțiilor tehnice în vigoare. Proiectantii, pentru realizarea constructiei de calitate au avut in vedere realizarea si mentinerea, pe întreaga durata de existenta a constructiilor.
Urmarirea comportarii în exploatare a constructiilor se face pe toata durata de existenta a acestora si cuprinde ansamblul de activitati privind examinarea directa sau

investigarea cu mijloace de observare si masurare specifice, în scopul mentinerii cerintelor fundamentale.

Documentatia a fost efectuata pe baza următoarelor normative şi standarde principale:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, actualizată;
- Legea 50/91 rep.2004 privind autorizarii executiei constructiilor
- H.G. nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii;
- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- SR 2914 Lucrări de drumuri. Terasamente. Condiţii tehnice generale de calitate;
- STAS 6400 Lucrări de drumuri. Straturi de bază şi de fundaţie. Condiţii tehnice generale de calitate;
- Normativ pentru producerea şi executarea lucrărilor din beton, beton armat şi beton precomprimat — Partea 1: Producerea betonului, indicativ NE 012/1-2022;
- Normativ pentru producerea şi executarea lucrărilor din beton, beton armat şi beton precomprimat — Partea 2: Executarea lucrărilor din beton, indicativ NE 012/2-2022;
- Cod de practică pentru producerea betonului, CP 012/1;

6.5. Nominalizare a surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare şi economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite

Realizarea obiectivului de investițiidin municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna,în legătură cu care se solicită realizarea serviciilor de elaborare a documentațiilor tehnico-economice, etapa D.A.L.I. se dorește a fi finanțată din bugetul local.

7. Urbanism, acorduri şi avize conforme

7.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire

S-a obtinut Certificat de urbanism nr. 198 din 23,06,2026 emis de Primaria Municipiului Sf. Gheorghe.

7.2. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastruşi Publicitate Imobiliară

Studiul topografic, cuprinzând planuri topografice, memoriu a fost elaborat de Topo-Geomatics SRL din Sf. Gheorghe, sing. Már Botond-Dénessi receptionat la OCPI Covasna Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sf. Gheorghe cu Proces verbal de recepție nr. 801 din 2026.

7.3. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege

Se anexează Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 44691-Sf. Gheorghe.

7.4. Avize privind asigurarea utilităților, în cazul suplimentării capacității existente

Din cauza naturii lucrarilor nu este cazul de a obtine avizele si acordurile privind amplasamentul si asigurarea utilitatilor.

7.5. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuarea impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu, de principiu, îndocumentațiatehnico-economică
Conform Certificatului de urbanism se va obtine actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

7.6. Avize, acorduri şi studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice, precum:
a) studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creşterea performanței energetice;
Nu este cazul.

b) studiu de trafic şi studiu de circulație, după caz;
Nu este cazul.

c) raport de diagnostic arheologic în cazul intervențiilor în situri arheologice;
Nu este cazul.

d) studiu istoric, în cazul monumentelor istorice;
Interventiile propuse in prezenta documentatie - etapa 1 de proiectare - vizeaza stric suprafetele aflate in afara munumentului de for public - grup statuar mihai viteazul, faza în care nu se va intocmi studiu istoric

e) studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției,
Proiect pentru conservarea si restaurarea componentelor artistice din metal si a elementelor din piatra aferente placarii soclului si platformei Grupului statuar "Mihai Viteazul" din Sfantu Gheorghe, jud Covasna – elaborat de Restaurator piatră, sculptură, metal, componente artistice Kolozsi Tiberiu pentru Etapa II.

Întocmit,
arhitectura
arh. Vári - Ferencyz Kincső

Rezistenta/sistematizare: drumuri/alei/platforme
ing. Muresan Ciprian

RO 36734458 DAVELIS INFRAPLAN S.R.L. J12/4057/2016 Cluj-Napoca, România