



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**  
**Adrian V. LASCĂR**

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

**I.1. FOAIE DE GARDĂ**

Denumire obiectiv: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**«ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, strada Kós Károly nr. 4 »;**

Amplasament: **Jud. COVASNA, Mun. Sfântu Gheorghe, str. Kós Károly nr. 4 ;**

Beneficiar: **JUDEȚUL COVASNA;**

Proiectant specialitate: **B.I.A. "Adrian Lascăr";**

Proiectant general: **B.I.A. "Adrian Lascăr";**

Faza: **P.U.Z.**

Data elaborării: **DECEMBRIE 2017;**

Proiect numărul: **427/2017;**



## **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**

**Adrian V. LASCĂR**

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### **I.2. BORDEROU**

#### **PIESE SCRISE:**

- 1. MEMORIU GENERAL PUZ;**
- 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;**

#### **PIESE DESENAȚE:**

- **A-01 ÎNCADRARE ÎN TERITORIU- ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. ZONA CENTRALĂ;**
- **A-01.1 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ;**
- **A-02 SITUAȚIA EXISTENTĂ – DISFUNCȚIONALITĂȚI;**
- **A-02.1 SITUAȚIA EXISTENTĂ – EVALUARE ISTORICO-ARHITECTURALĂ;**
- **A-03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE– ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ;**
- **A-03.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PREVEDERI DE CONFORMARE;**
- **A-04 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ;**
- **AC-E-05 REGLEMENTĂRI –ECHIPARE EDILITARĂ;**



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

# MEMORIU GENERAL PUZ:

## « ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, strada Kós Károly nr. 4 »

### 1. INTRODUCERE;

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE ALE INVESTIȚIEI;
- 1.2 NECESITATEA OPORTUNITATEA PLANULUI;
- 1.3 OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM;
- 1.4 SURSE DE DOCUMENTARE;

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII - EVOLUȚIA ZONEI;
- 2.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE:
  - 2.2.1. Aspecte generale existente;
  - 2.2.3. Căile de comunicație;
  - 2.2.4. Ocuparea actuală a terenurilor;
  - 2.2.5. Echiparea edilitară;
  - 2.2.6. Disfuncționalități;
  - 2.2.7. Starea actuală a factorilor de mediu;
  - 2.2.8. Proiecte aprobate/ lucrări în curs de realizare/lucrări pentru protecția mediului;
  - 2.2.9. Disfuncționalități
  - 2.2.10. Necesități și opțiuni ale populației și ale beneficiarului;

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;
- 3.2. PREVEDERI P.U.Z. – ZONA CENTRALĂ SFÂNTU GHEORGHE și P.U.G. SFÂNTU GHEORGHE;
- 3.3. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ;
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI;
- 3.4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI;
- 3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE;
- 3.6 PROTECȚIA MEDIULUI;
- 3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR;

### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### 1. INTRODUCERE;

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE ALE INVESTIȚIEI

- Denumirea investiției: PUZ « ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, strada Kós Károly nr. 4 »;
- Amplasament: Jud. COVASNA, Mun. Sfântu Gheorghe, str. Kós Károly nr. 4 ;
- Beneficiar: JUDEȚUL COVASNA;
- Proiectant general: B.I.A. "Adrian Lascăr";
- Proiectanți de specialitate: Arh. Adrian Lascăr;
- Data elaborării: decembrie 2017;

#### 1.2 NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul lucrării îl reprezintă analiza din punct de vedere urbanistic și reglementarea terenului delimitat conform Ridicare topografică vizată de O.C.P.I.. Terenul ce a generat PUZ este Județul Covasna. Terenul ce a generat P.U.Z. este în suprafața de 0,4628 ha din măsurători din ridicarea topografică.

Se consideră oportună ridicarea interdicției de construire pentru a permite emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile ce urmează a se realiza pe amplasament.

P.U.Z. -ul se realizează conform prevederilor **Certificatului de Urbanism nr. 366 din 31.07.2017** eliberat de Primăria Mun. Sfântu Gheorghe cu scopul elaborării unui Plan Urbanistic Zonal, str. Kós Károly nr. 4 – UTR 10, terenul având interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z./P.U.D..

Din aceste motive aprobarea documentației este una oportună și necesară pentru a satisface cererea și a exploata potențialul economic al zonei.

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul constituie baza lansării etapelor următoare: emiterea de autorizații de construire și/sau autorizații de funcționare pentru obiectivele propuse ce se vor crea în zonă.

#### 1.3 OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Proiectul de față propune amenajarea unei zone de servicii și instituții publice în municipiul Sfântu Gheorghe, în intravilanul orașului, pe un teren aflat în proprietatea Județului Covasna, în cea mai mare parte, și a orașului pe o suprafață mai redusă. Terenul de amplasament studiat se află în zona centrală a orașului, în zona intersecției străzilor



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Kos Karoly cu strada Kriza Janos, in apropierea imediata a intersectiei strazilor Kos Karoly cu strada Spitalului si strada Libertatii. In momentul de fata incinta care face obiectul prezentului proiect este o incinta interioara, bordata spre sud si spre nord de proprietati publice si private ( Parohia Romano-Catolica, respectiv Muzeul National Secuiesc ), spre est are front catre strada Kos Karoly, iar spre vest se invecineaza cu intersectia strazilor Gabor Aron cu Vasile Goldis, la o diferenta de nivel de cca. 11m. Incinta interioara este partial ocupata de o constructie existenta in care functioneaza momentan spatii ale Muzeului National Secuiesc, in calitate de administrator al acesteia, partea de vest a incintei este mobilata cu ruinele conservate ale unei foste cladiri de piatra cu bolti de caramida, ( cladiria pare sa fi fost o anexa a Spitalului vechi, pentru clarificarea trecutului ei se va face un studiu in cadrul studiului privind zonele de protectie ale monumentelor din zona – Muzeul National Secuiesc ), si de o fundatie existenta, in rest zona este libera de constructii. Zona este pietruita in parte, ea este folosita ca zona de trecere din zona centrala a orasului spre cartierul Simeria, evitandu-se traseul Pietei Libertatii ( ca si traseu pietonal, accidental traseu carosabil ).

Dat fiind ca prin Hotararea Consiliului Judetean nr. 33 / 2013, un imobil de pe amplasamentul studiat ( actualmente cladire in care functioneaza birouri ), a fost trecut in administrarea Muzeului National Secuiesc, si ca aceasta cladire necesita lucrari de reabilitare, Consiliul Judetean Covasna ( in calitate de administrator al domeniului public al judetului, terenul din incinta studiata aflandu-se in proprietatea judetului Covasna in cea mai mare parte ), impreuna cu Muzeul National Secuiesc, isi propun sa realizeze o incinta mai ampla, amenajata pentru a completa necesarul de spatii al Muzeului National Secuiesc si pentru a adaposti servicii publice legate de acesta.

Autoritatile administratiei publice locale ale orasului precum si ale judetului deopotriva, depun un efort sustinut pentru dezvoltarea orasului si a judetului, sprijinind initiativele investitionale si orientand dezvoltarea intregii comunitati catre sectoare viabile ale economiei, avand permanent in atentie personalizarea spatiilor publice, protejarea acelor spatii urbane si rurale care au o valoare urbanistica speciala, si sunt purtatoare de specific local real.

Planul Urbanistic Zonal isi propune reglementarea unei suprafete de 4.628 mp, in vederea amenajarii unui ansamblu de constructii si amenajari urbane, un spatiu urban puternic personalizat care sa concentreze interesul pentru activitatea muzeistica si care sa permita organizarea de evenimente speciale.



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### Solicitari ale temei program :

Tema program definita de titularul de proiect se refera la urmatoarele elemente :

Se vor asigura trei subcategorii majore de functiuni :

- Spatii pentru depozitare a materialului muzeistic in conditii optime ( spatii care, in momentul de fata, sunt insuficiente la nivelul cladirilor existente ale Muzeului National Secuiesc ), spatii pentru restaurarea si pregatirea materialului pentru expunere.
- Spatii pentru personal si specialisti : birouri muzeografi, ateliere de restaurare speciala pentru textile, ceramica, lemn, ateliere de creatie, spatii administrative generale.
- Spatii pentru public : bookshop pentru carti editate de M.N.S., spatii deschise pentru activitati de pedagogie muzeala pe timp de vara, magazin de suveniruri, cafenea cu terasa, spatii exterioare amenajate.

Se va propune reabilitarea constructiei existente pe amplasament, mansardarea si refunctionalizarea ei, inchiderea frontului spre strada Kos Karoly cu o cladire noua – plomba, cu pasaj de acces in incinta, se vor propune cladiri noi pentru asigurarea functiunilor necesare.

Accesul auto ( semicarosabil ) in incinta se va realiza din strada Libertatii, in doua puncte, imediat dupa podul Simeria, iar evacuarea se va realiza pe strada Kos Karoly direct si indirect spre directia sud. Circulatia interioara a incintei va avea sens unic. In incinta se vor propune spatii de parcare. Accesul pietonal se va face din ambele strazi ( strada Libertatii si strada Kos Karoly ), se va avea in vedere al treilea acces pietonal din strada Vasile Goldis. Cladirea noua a Muzeului National Secuiesc va fi astfel configurata incat sa ofere spre strada Vasile Goldis o imagine agreabila, eventual acoperis terasa verde circulabila.

Incinta, prin situarea ei si configuratie, este oportuna pentru amenajarea unei functiuni care sa invite publicul in interior, sa ofere liniste si armonie, provocari culturale personalizate, in contextul spatiilor urbane adiacente existente, in conditiile in care intreg centrul urban al municipiului, prin politicile urbane actuale, aflate in faze avansate de materializare, propune o asemenea orientare.

Regimul maxim de inaltime propus va fi : S + P + 2E nivele.

Constructiile propuse pot avea subsol sau demisol partial sau total.

Utilitatile necesare se vor asigura din retelele centralizate existente pe strada Kos Karoly. Se va asigura instalarea de retele de comunicatii electronice in zona.

Accesele sub porti vor asigura gabaritele necesare autovehiculelor de stins incendiul.





## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la toate obiectivele publice, constructii si amenajari.

Incinta va fi semnalizata si va va oferi turistilor si vizitatorilor principalele informatii cu privire la dotarile incintei. Se va asigura iluminatul exterior corespunzator si agrementarea incintei cu spatii verzi amenajate si mobilier urban personalizat.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Planul Urbanistic General al municipiului Sf.Gheorghe aprobat prevede restrictie de construire pentru aceasta incinta pana la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. In acest context prezentul proiect propune o functiune publica, de servicii si institutii publice, considerand ca locatia este mult prea valoroasa ca sa nu fie oferita cetatenilor ca spatiu urban util, cu o functiune care se integreaza organic celor din vecinatatile imediate ( Biserica Unitariana, Parcul Elisabeta, Muzeul National Secuiesc, scoli si alte institutii publice importante).

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna pe termen scurt si mediu, prevede dezvoltarea economica accelerata a judetului. Aceasta dezvoltare are in vedere cresterea economica, cresterea nivelului de trai si reducerea somajului. Dezvoltarea durabila a judetului este prioritatea administratiei publice locale judetene si locale.

Cu siguranta, municipiul Sf.Gheorghe este principalul pol in dezvoltarea echilibrata si durabila a teritoriului judetului. In acest sens, investitiile publice sau private care vizeaza dezvoltarea municipiului, a zonelor rezidentiale, de productie si depozitare, a zonelor de servicii si institutii publice, a celor turistice si de agrement, sunt deosebit de importante si de mare actualitate pentru dezvoltarea orasului si a intregului judet. In acest context, Primaria municipiului Sf.Gheorgh sustine si sprijina constant dezvoltarea orasului, modernizarea acestuia in conditiile pastrarii si punerii in valoare a valentelor identitare, a acelor elemente spatiale si de detaliu care definesc orasul si il innobileaza.

### **1.3 SURSE DE DOCUMENTARE**

#### Documentații de amenajarea teritoriului și urbanism:

- "Planul de amenajare a teritoriului județului Covasna" avizat și aprobat;
- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe" avizat și aprobat;
- "Proiectul de actualizare a Planul Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe".



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### Cadru legal:

- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000);
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- L 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ord. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone istorice protejate (PUZ)"
- Ordonanța de Urgență 7/2011 pentru completarea și modificarea L350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 190/2013 pentru modificarea Ordonanței de Urgență 7/2011 pentru completarea și modificarea L350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 – pentru autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 265/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului 195/2005, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului 114/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 540/2000 pentru aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice;
- Ordinul M.S. 119/2014 pentru aprobarea normei de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HG 930/2005 - aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul 80/N/1996 al MLPAT pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către consiliile locale;
- Ordinul nr.571/1997 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordonanța nr.43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordonanța Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
  - 44 / 1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurător;
  - 45 / 1998 pentru aprobarea privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
  - 46 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
  - 47 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
  - 49 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul nr. 839/2009, prin care Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței a aprobat noile Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;





**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**  
**Adrian V. LASCĂR**

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

- STAS 10144/3 (elemente geometrice ale străzilor), STAS 10144/5 (calculul capacității de circulație a străzilor) și STAS 10144/6 (calculul capacității de circulație al intersecțiilor);
- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM –007-2000;
- SR 1343 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități ;
- Hot. nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice aprobat prin Ordinul 4/2007 al ANRE, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 259/18.04.2007, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE;

Alte surse :

- Consultarea populației prin mass- media prin anunțurile publice anexate la prezenta documentație, precum și prin consultarea membrilor *Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism* de la nivel local, cât și membrii consiliului local pentru corelarea cu tendințele de viitor în dezvoltarea localității ;
- Planul de dezvoltare pe termen scurt și mediu a județului Covasna, aprobat;
- Date statistice furnizate de INS;
- Site-uri oficiale;



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**  
**Adrian V. LASCĂR**

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII - EVOLUȚIA ZONEI**

**(A-01)**

#### **Date privind evoluția zonei :**

Amplasamentul studiat se afla situat în zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe.

În imediată apropiere se afla numeroase obiective de interes public, zona este foarte circulată și mobilarea ei este imperios necesară, în momentul de față este o „carie” în frontul vestic al străzii Kos Karoly. Evoluția zonei este una dinamică, se afla în faza de proiectare amenajarea întregului centru al orașului în spiritul deschiderii pentru populație a curților interioare din zona centrului vechi, alinierii circulației auto și pietonale la cerințele tot mai complexe ale cetățenilor, îmbogățirea imaginilor urbane și personalizarea lor în ansamblu și în detaliu, pe zone.

Dezvoltarea orașului a impus reanalizarea zonelor puternic circulate și expuse interesului, în contextul vieții cotidiene dar și al numeroaselor evenimente civice pe care le organizează orașul în fiecare an. Aceasta reanalizare pune accentul pe remodelarea spațială astfel încât aceasta să ofere condiții optime pentru locuire, pentru viața „cetății”, dar și pentru conturarea unui oraș deosebit de personalizat și cu o culoare aparte în contextul orașelor de talie similară.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității :**

Întreaga zonă este influențată hotărâtor de situarea în cadrul orașului, fiind un punct de interes în contextul acestuia. Este un punct de interes din cauza că apropierea mai multor obiective reprezentative reclamă o anumită tinută și o anumită funcționalitate a incintei vizate. Cap de perspectivă din direcția est, pe traseul străzii Kriza Janos, vecinătate imediată cu Muzeul Secuiesc, cu biserica Unitariană, cu Parohia Romano – Catolică, cu Parcul Elisabeta, situl studiat devine unul „pretios”, încărcat cu un spirit al locului aparte.

În acest context, amenajarea și definirea acestui amplasament devin în același timp dificile dar și foarte necesare.

#### **Potential de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a județului Covasna cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului Covasna. Aceasta dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, municipiul Sfântu Gheorghe se înscrie în strategia județeană și locală de dezvoltare a serviciilor și producției, a locuirii și turismului, ca cel mai important pol. Acest pol definește direcții de dezvoltare, generează exemple și reprezintă permanente provocări atât pentru edili cât și pentru autorități.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**  
**Adrian V. LASCĂR**

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

## **2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

**(A-02)**

### **2.2.1. Aspecte generale existente**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații are următoarele vecinătăți conform planului cadastral:

- la nord: Biserica Unitariana și alte parcele ale persoanelor fizice sau juridice;
- la est: strada Kós Károly;
- la sud: Parohia Romano - Catolica și curtea Muzeului National Secuiesc;
- la vest: strada Vasile Goldis;

### **2.2.2. Elementele cadrului natural**

Zona studiată este situată în zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe. Vecinătățile sunt : la est strada Kós Károly către care deschide un front pe lungimea de 19,20 m., la vest strada Vasile Goldis față de care diferența de nivel este de cca. 11m, la sud Parohia Romano - Catolica și curtea Muzeului National Secuiesc, la nord Biserica Unitariana. Suprafața totală de teren studiată este de 4.628 mp, din care, 4.379 mp în proprietatea județului Covasna și 249 mp în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe.

Prin grija titularului de proiect se va realiza un studiu geotehnic pe amplasament, înainte de proiectarea construcțiilor și amenajărilor propuse, în fazele următoare de proiectare.

### **2.2.3. Căile de comunicație**

Accesul în incintă se va realiza de pe strada Libertății cu ieșire pe strada Kós Károly, în sens unic de circulație. Circulația în incintă va fi semicarsabilă, bordată de circulație pietonală propriu-zisă, trotuare și platforme pietonale.

Accesele vor asigura gabaritele libere necesare pentru autoutilitare ( pompieri, altele ) precum și pentru autovehiculele de intervenție ( salvări, poliție, altele ).

Se va asigura accesul auto și pietonal pentru persoanele cu handicap locomotor, conform legislației în vigoare.

**Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

În momentul de față , circulația pe tronsoanele de drumuri publice ( străzi ) de pe care se poate accede la teren, se desfășoară fluent. Circulația este relativ aglomerată în zona, intersecția cea mai apropiată este semaforizată.



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### **2.2.4. Ocuparea actuală a terenurilor**

#### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată :**

Zona de amplasament vizată se întinde pe un teren în suprafața totală de 4.628 mp, și reprezintă o curte, o incintă interioară, pe traseul străzii Kos Karoly pe latura vestică a acesteia. Toate construcțiile și proprietățile adiacente de pe strada Kos Karoly au acces la strada, ea este bordată de trotuare pietonale. Strada Kos Karoly se află în stare bună de exploatare, este din timp în timp reabilitată ca și suprastructură. În vecinătățile imediate, funcționează clădiri și incinte de interes public, la distanță spre sud sunt și incinte de locuit. Starea fondului construit este relativ bună și există numeroase obiective de mare valoare arhitecturală și urbanistică în imediata vecinătate, dintre care cea mai importantă și mai impunătoare prin stil și caracter este clădirea Muzeului Național Secuiesc a arhitectului Kos Karoly, obiectiv marcant al orașului, cu valoare de simbol, protejat prin lege.

#### **Relationari între funcțiuni .**

Nu există funcțiuni antropice pe amplasament, în sine. În momentul de față singura funcțiune pe care o îndeplinește incinta este cea de trecere între străzile Kos Karoly și Vasile Goldis. În clădirea existentă pe amplasament funcționează birouri ale Muzeului Național Secuiesc. În afara de aceste funcțiuni, incinta nu îndeplinește nici un rol bine definit, fiind în oarecare paragină. Există un risc major și anume acela al abandonării preocupărilor pentru reabilitarea acestui sit, ceea ce ar cauza o imagine deteriorată pe traseul străzii Kos Karoly și o degradare continuă a locului.

Există pe strada Kos Karoly rețele urbane la care obiectivele propuse pot fi racordate.

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :**

Gradul de ocupare al zonelor celor mai apropiate din intravilan este mediu și ridicat, fără a atinge valori de încărcare foarte mari, creatoare de disconfort urban. Spațiile construite sunt asigurate cu spații libere amenajate suficiente, astfel încât zona să fie una « sanatoasă » cu o dezvoltare echilibrată.

#### **Aspecte calitative ale fondului construit :**

##### **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:**

Este posibilă alimentarea cu energie electrică prin racord la rețeaua de distribuție existentă deja pe amplasament.

Alimentarea cu apă potabilă este posibilă prin racord la rețeaua de alimentare cu apă de pe strada Kos Karoly.

Canalizarea menajeră se va putea realiza prin racordarea obiectivelor la rețeaua centralizată de canalizare menajeră existentă pe strada Kos Karoly, la fel și canalizarea pluvială.

Este posibil racordul la rețea de telecomunicații existentă în zona, cu acordul detinatorilor de rețele de utilități și furnizorilor de semnal.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**  
**Adrian V. LASCĂR**

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Este posibil racordul la rețeaua de distribuție a gazului metan, de pe strada Kos Karoly.

**Asigurarea cu spații verzi :**

Nu există pe amplasament spații verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protecție. Pe teren există vegetație spontană în zona de sud și pe versanții terenului în partea de vest a amplasamentului.

**Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine :**

Terenul nu este expus la riscuri sau hazarde naturale, nu este zona inundabilă, nu este expusă la alunecări de teren. Riscul seismic nu este mai ridicat decât media județului.

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT :**

Specificatie	MP	%
suprafața totală reglementată	4.628	100,00
suprafața ocupată de construcții	610	13,18
suprafața ocupată de cai de circulație carosabile amenajate	0,00	0,00
suprafața ocupată de cai de circulație pietonală neamenajate	2020	43,64
suprafața ocupată de echipare tehnică - edilitară	140	3,03
suprafața ocupată de alte funcțiuni	0,00	0,00
suprafața ocupată de zone verzi amenajate	0,00	0,00
suprafața ocupată de zone verzi spontane	1.858	40,15
suprafața totală ocupată	4.628	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	13,18 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,144	

**Principalele disfuncționalități :**

Nu s-au constatat disfuncționalități majore în zona amplasamentului studiat. Nu există incompatibilități în funcțiuni sau în circulație, nu există constrângeri neconciliabile privind spațiul în raport cu vecinătățile imediate, nu am identificat zone care ar putea pune în pericol realizarea investiției propuse, în condițiile în care ea respectă zonele de protecție instituite prin lege.





## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

**INDICI URBANISTICI EXISTENȚI: POT max. exist.=0.00% si CUT max. exist.=0.00 fiind zonă cu restricție de construire până la elaborare P.U.Z..**

### **2.2.5. Echiparea edilitară**

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).

- **Alimentarea cu apă:**

*Zona dispune de rețea de alimentare cu apă la care se pot racorda obiectivele propuse.*

- **Canalizare:**

*Zona dispune de rețea de canalizare la care se pot racorda obiectivele propuse.*

- **Alimentare cu energie electrică:**

Există rețea de distribuție a energiei electrice, la care se poate realiza racordul obiectivelor propuse.

- **Alimentare cu gaze:**

*Există rețea de alimentare cu gaze în zonă la care se pot racorda obiectivele propuse.*

- **Rețeaua de telecomunicații:**

Este posibil racordul la rețele de telefonie fixă, cu acordul detinatorilor de rețele și furnizorilor de utilități de telecomunicații de pe teritoriul orașului, cu acordul acestora

### **2.2.6. Gestionarea deșeurilor**

Deșeurile provenite din activitățile desfășurate pe amplasament sunt preluate și transportate la rampe de deșeuri printr-un management dezvoltat al deșeurilor în zonă.

### **2.2.7. Starea actuală a factorilor de mediu**

#### **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Dat fiind că amplasamentul studiat se află în zona centrală a orașului, el are implicații directe asupra cadrului urbanistic și funcțional al intravilanului. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat ținând cont de această situație, urmărindu-se o compoziție în primul rând funcțională, dictată de programul preconizat dar în același timp



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

inscriptibila in cadrul construit existent. Functiunea propusa este compatibila cu functiunile invecinate, mai mult, ea vine sa intregeasca un cadru urban cariat in aceasta zona si sa implementeze o functiune generoasa, oferind locuitorilor dar si vizitatorilor inca un punct de interes in zona centrala.

Relatia cu cadrul natural este in acelasi timp avuta in vedere, incinta va avea paturi de spatii verzi, in acord cu incintele invecinate.

Calitatea aerului - Nu există surse majore de poluare a aerului în această zonă, calitatea acestuia încadrându-se în limitele legii.

Calitatea solului – Nu există pericol de alunecare și prabușire a solului. La nivelul zonei studiate, în decursul timpului, nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații și nici riscuri antropice.

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in zona centrala a orasului, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic si functional al intravilanului. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compozitie in primul rand functionala, dictata de programul preconizat dar in acelasi timp inscriptibila in cadrul construit existent. Functiunea propusa este compatibila cu functiunile invecinate, mai mult, ea vine sa intregeasca un cadru urban cariat in aceasta zona si sa implementeze o functiune generoasa, oferind locuitorilor dar si vizitatorilor inca un punct de interes in zona centrala.

Relatia cu cadrul natural este in acelasi timp avuta in vedere, incinta va avea paturi de spatii verzi, in acord cu incintele invecinate.

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Hazardul la inundatii este exclus, terenul nu se afla in apropierea vreunui curs de apa. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri nic pe amplasament si nici in zonele invecinate. Pe amplasamentul studiat se va realiza un complex de constructii si cladiri, dotari si amenajari care vor contura un spatiu urban expresiv si interesant. Riscurile antropice depind de calitatea materialelor, utilajelor si



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**  
**Adrian V. LASCĂR**

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

echipamentelor care se vor folosi in executie, acestea vor respecta normele de protectia mediului din fabricatie, astfel riscurile se reduc la implementarea lor conforma in teren si la corecta lor exploatare in functionare.

Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

**Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:**

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatari antropice corecte.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Pe amplasament in sine, nu am constatat elemente naturale sau construite cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala. Desigur, vecinatatile cuprind elemente de patrimoniu care necesita protectie. Obiectivele construite si amenajarile exterioare vor respecta conditiile impuse de avizele de specialitate la proiecte.

***Toate noile propuneri se vor armoniza ca limbaj arhitectural cu imobilele (clădiri) de patrimoniului cultural din imediata vecinatate a amplasamentului cu respectarea L422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, numai în baza unor studii istorico-arhitecturale la faza D.T.A.C., după caz.***



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Pe terenul studiat nu există dotări balneare, turistice, spații de cazare pentru turism, spații de alimentație publică. Potențialul turistic al orașului este în creștere, odată cu dezvoltarea lui, mai cu seamă în sensul în care evenimente culturale, evenimente artistice, Zilele Orașului și alte manifestări au luat amploare în ultimii zece ani. Dat fiind faptul că în județul Covasna există numeroase obiective și locuri turistice și balneare, din ce în ce mai căutate, orașul Sfântu Gheorghe devine și el un punct de interes pentru turiștii care caută aceste locații.

#### **2.2.8. Proiecte aprobate/ lucrări în curs de realizare/lucrări pentru protecția mediului**

Proiecte aprobate în zonă și pentru amplasamentul studiat este PUG Sfântu Gheorghe și PUZ Zona Centrală Sfântu Gheorghe

Nu există lucrări de protecția mediului în desfășurare, în zonă.

#### **2.2.9. Disfuncționalități**

Analizând situația existentă se observă următoarele disfuncționalități care trebuie remediate:

- amplasamentul este viran și nefolosit în timp ce Muzeul Național Secuiesc de pe amplasamentul adiacent necesită spații anexe care să completeze funcțiunea de bază;
- accesul carosabil pe amplasament nu îndeplinește standardele de confort minim în stadiul actual;

Nu s-au constatat disfuncționalități majore în zona amplasamentului studiat care să nu poată fi remediate prin investiția propusă. Nu există constrângeri neconciliabile privind spațiul în raport cu vecinătățile imediate, nu am identificat zone care ar putea pune în pericol realizarea investiției propuse, în condițiile în care ea respectă zonele de protecție instituite prin lege.

#### **2.2.10. Necesități și opțiuni ale populației și beneficiarului**

Conform solicitărilor factorilor interesați (beneficiari și edili locali) și a consultării populației, prezenta documentație urmărește îmbunătățirea cadrului construit existent în zonă prin realizarea unui ansamblu de clădiri și funcțiuni care să își aducă aportul în mod real la imaginea de ansamblu a acestei zone a localității și în special la creșterea potențialului de deservire a zonei ca și consecință a ridicării interdicției de construire până la elaborare P.U.Z..

Opțiunile populației sunt, evident, cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor populației, reducerea somajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Investiția propusă prin prezentul proiect va genera locuri de muncă noi, și este de natură să fixeze forța de muncă locală. De asemenea, investiția va genera locuri de muncă la nivelul dezvoltării orizontale ( aprovizionare,



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

distributie, transport, manipulare, altele ). Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

### 2.2.11. Evaluare istorico-arhitecturală

Din punct de vedere al vechimii clădirilor, evaluarea presupune o operațiune de ponderare având în vedere necunoașterea exacta a datei edificării Ansamblului Muzeului Național Secuiesc (CV-II-a-A-13104), finalizarea acestuia datând din anii 1911-1913, având o valoare deosebit de importantă în ceea ce privește identitatea locală. Muzeul se înființează în 1875, având ca scop declarat cercetarea și prezentarea comunității și a memoriei culturale regionale din Ținutul Secuiesc. În 1879 devine bun public al comunității secuiești. Acesta este compus din:

- Clădirea muzeului (cod LMI CV-II-m-A-13104.01);
- Locuință custode, azi biroul directorului (cod LMI CV-II-m-A-13104.02);
- Locuință custode (cod LMI CV-II-m-A-13104.03);
- Parcul (cod LMI CV-II-m-A-13104.04);

Majoritatea restului clădirilor din zona adiacentă ansamblului, datează aproximativ din a doua jumătate a secolului al XIX-lea, conform inventarierii măsurătorilor cadastrale cu caracter militar ale imperiului Austro-Ungar anexate.

Dacă ne referim la calitățile arhitecturale, putem spune că modificările (interioare și exterioare) și/sau extinderile efectuate în timp, în general nu sunt unele majore sau fundamentale, atât la ansamblul muzeului cât și la fondul construit adiacent (v. frontul străzii Kós Karoly de pe latura de est), păstrând în linii mari substanța culturală originală, fapt demonstrat totodată și de conformarea compozițional-volumetrică a clădirii de pe amplasament pe latura de nord (v. imagini), păstrându-se conceptul inițial al fațadelor.

Acolo unde au existat însă modificări esențiale în zonă, acestea pastrează coerența ansamblului străzii, ele survenind ca o evoluție firească a succesiunii etapelor istorice, ele fiind dictate de exigențele în continua schimbare a comunității locale prin nevoia adaptării atât la contextul

social-economic intern cât și la cel extern. Cumulat, se apreciază că ansamblul contextului amplasamentului se încadrează la calificativul "valoare mare" în ceea ce privesc calitățile arhitecturale.

Din punctul de vedere al acestui criteriu de evaluare, zona este una destul de încheagată și totodată destul de permisivă, excepție făcând amplasamentul ce a generat P.U.Z., care este în proporție de cca. 85% neocupat de construcții, neutilizat și neamenajat, acesta încadrându-se la "valoare mică", pierzându-se o mare parte din substanța istorică originală dacă nu se realizează o intervenție care să revitalizeze amplasamentul și să îi confere o utilizare contemporană prin realizarea unor funcțiuni cu caracter cultural, deserving astfel pe cele de instituții publice și servicii din zonă.

Din punct de vedere al valorii urbanistice, amplasamentul se învecinează cu ansamblul Muzeului Național Secuiesc, în zona centrală a municipiului reședința de județ Sfântu Gheorghe, în afara rezervației de arhitectură și urbanism, conform P.U.Z. Zona centrală (p. Reglementări urbanistice). Considerând acest criteriu de evaluare, amplasamentul este unul destructurat, nefuncțional, neamenajat și neutilizat (folosit în prezent pentru parcare spontană a automobilelor din zonă), marcat cu restricție de construire până la elaborarea unei documentații de





## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

urbanism (P.U.Z./P.U.D.), conform P.U.Z. Zona centrală. Acest fapt constituie însăși necesitatea și oportunitatea prezentei documentații, amplasamentul necontribuind la coerența și unitatea spațial-urbanistică și dinamica domeniului public/privat, administrat de autoritățile publice locale într-o manieră pozitivă.

În centrul urban compact al municipiului, situația existentă a amplasamentului constituie o disfuncționalitate majoră în contextul țesutului aferent. Ținând cont de aceste considerente se poate aprecia că valoarea urbanistică se încadrează la "valoare mică".

În ceea ce privește **valoarea artistică**, clădirile de pe amplasamentul reglementat se încadrează la "valoare mare" (clădirea existentă în estul amplasamentului și zidurile existente în conservare ale unei foste clădiri din cărămidă în vestul amplasamentului). Condiția principală este restaurarea tâmplăriilor originale interioare și exterioare sau înlocuirea cu unele de lemn care să păstreze geometria și proporțiile celor existente, restaurarea componentelor artistice ale clădirilor, păstrarea cromaticii originale în urma unui studiu stratigrafic al parametrilor fațadelor existente și integrarea compozițională în noile propuneri de volume construite ce vor face obiectul etapelor de proiectare viitoare (S.F./D.A.L.I., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.).

Vizând criteriul referitor la **valoarea memorial simbolică**, atât clădirile de pe amplasament cât cele învecinate, în deosebi cele ale ansamblului Muzeului Național Secuiesc (CV-II-a-A-13104 cu o foarte mare valoare identitară), au o "valoare mare".

Se poate spune că în mentalul colectiv al comunității locale, construcțiile joacă un rol special în conturarea caracterului zonei și în formarea imaginii localității (atât cea de la stradă, pe latura de est a amplasamentului cât și zidurile aflate în conservare de pe latura de est).

Având în vedere criteriile expuse, putem spune că **investiția pe acest amplasament este una necesară și oportună în spiritul regenerării urbane și a revitalizării spațial-urbanistice care va contribui la păstrarea valorilor culturale existente. Refuncționalizarea va conferi totodată o utilitate nouă care să corespundă nevoilor și exigențelor contemporane ale instituțiilor din zonă în interesul public general al comunității locale.**



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare elaborate anterior PUZ sunt ridicarea topografică în sistem STEREO 70, PUZ anterior aprobat pentru amplasament, proiectul de Plan Urbanistic General aflat în curs de realizare și avizare, alte studii și analize furnizând informații despre amplasament.

Zona studiată, în suprafață de **4628 mp** are în prezent folosința de curți- construcții, destinația fiind de zonă funcțiuni mixte: birouri, locuințe, comerț, comerț alimentar, alimentație publică, funcțiuni culturale, învățământ, prestări servicii, spații administrație publică, spații bancare și spații hoteliere, cu **regim de înălțime maxim P-S+P+2E**, în **UTR 10**, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z./P.U.D., delimitat conform Planșa A-2 SITUAȚIA EXISTENTĂ – DISFUNCȚIONALITĂȚI din PUZ Zona centrală. **Fucțiunea stabilită prin PUZ va fi de instituții publice și servicii și alte funcțiuni specifice complementare.**

Tema de proiectare, având în vedere și concluziile studiilor de fundamentare își propune inițierea unui PUZ stabilind următoarele:

- Reglementarea sub aspect urbanistic a amplasamentului studiat;
- Ridicarea restricției de construire până la elaborare PUZ./P.U.D.;
- Configurarea și modernizarea căilor de circulație semicarosabile pe amplasament.

La implementarea prevederilor prezentei documentații de urbanism se vor avea în considerare tehnologiile moderne ca soluții în domeniul construcțiilor și rețelelor, având ca efect îmbunătățirea siguranței în funcționare, exploatare și a condițiilor de trai ale populației.

#### 3.2 PREVEDERI P.U.Z. – ZONA CENTRALĂ SFÂNTU GHEORGHE și P.U.G. SFÂNTU GHEORGHE

Planul Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe aprobat prevede pentru incinta studiată restricție de construire până la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, incinta este cuprinsă în U.T.R. 10.

#### Valorificarea cadrului natural:

Orice intervenție umană în cadrul natural și construit existent este datorată să aibă în vedere preservarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. În acest sens, titularul de proiect va întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investiției, prin tehnologiile și materialele de construcții utilizate,



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut după terminarea lucrărilor de construcții și adus la starea inițială. Implementarea investiției nu va afecta factorii de mediu în sensul alterării calității acestora, apă, aerul, solul, subsolul, așezările umane. Va modifica în schimb substanțial peisajul având în vedere gabaritele obiectivelor construite propuse, îmbogățind expresivitatea zonei și întărind caracterul urban al acesteia. Desigur, intervențiile în sit vor avea în vedere locul urban în care se realizează, vecinătățile și spiritul locului.

### 3.3 . DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ

- **Subzona funcțională « A »**, spre partea de vest a terenului studiat : aceasta zonă se propune să primească corpul nou al Muzeului National Secuiesc, propus cu **regim maxim de înălțime maxim S+P+2E nivele**, recomandat a fi luată în considerare acoperirea cu terasă verde circulabilă. Aceasta soluție oferă o imagine agreabilă spre strada Vasile Goldis, situată la o cota de 11,0 m față de cota incintei studiate. În acest fel se poate realiza legătura pietonală cu strada Vasile Goldis a incintei nou-amenajate. Corpul nou al Muzeului va adăposti spații de depozitare, de expunere, carantina obiectelor și camera de dezinfectie obiecte, alte funcțiuni specifice depozitării și pregătirii materialului muzeistic pentru expunere inclusiv amenajarea spațiilor aferente Bibliotecii Județene Bod Peter.
- **Subzona funcțională « B »**, în zona mediană-est a terenului studiat, propus cu **regim de înălțime maxim S+P+1 E(M)**, aceasta zonă cuprinzând spații pentru ateliere de creație, magazin de suveniruri, bookshop pentru cărți editate de M.N.S., spații deschise pentru activități de pedagogie muzeală pe timp de vară, alte spații pentru specialiști și public.
- **Subzona funcțională « C »**, în zona de est a terenului studiat, adiacentă străzii Kos Karoly, propus cu **regim de înălțime maxim S+P+1E(M)**, aceasta zonă cuprinzând spații pentru : cafenea cu terasă, spații administrative, birouri personal, birouri muzeografice, depozite, atelier de restaurare textile, ceramică, lemn, ateliere de creație cât și alte spații specifice pentru specialiști și public.  
**Imobilul clădire existent din această subzonă funcțională « C » se menține**, cu posibilitatea de a fi reconfigurat prin extinderi care să se încadreze în limbajul architectural existent și specificul zonei.

Construcția existentă pe amplasament se propune a fi reabilitată, mansardată și amenajată astfel încât să adaptească parte din funcțiunile solicitate. Ea se va extinde spre vest cu un corp nou, iar spre sud cu un alt corp nou cu asigurarea unui pasaj auto de trece spre incintă. Acest corp va asigura plombarea frontului spre strada Kos Karoly.

Spațiile de creație, spațiile de expunere și vânzare vor pune în valoare cu precădere, arta populară și arta cultă locală, meșteșugurile tradiționale și vor evidenția cele mai valoroase resurse artistice caracteristice zonelor secuiești.



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Între incinta studiată și curtea Muzeului National Secuiesc există posibilitate de acces direct, acesta ușurând colaborarea funcțională între cele două incinte.

Se va asigura pavarea corespunzătoare a incintei, definirea zonelor de spațiu verde, definirea spațiilor de circulație, a teraselor, a fluxurilor de circulație. Spațiul exterior va fi asigurat cu iluminat nocturn, semnalizare și orientare. Se vor realiza elemente de mobilier urban în contextul funcțiunii zonei.

În această incinta se vor putea organiza evenimente culturale, expoziții permanente și itinerante, simeze, lansări de carte, spectacole de mică anvergură, alte acțiuni menite să pună în lumină forța de creație artistică existentă în zonă. Zona va servi și ca spațiu educațional pentru copii și tânără generație, oferind posibilitatea vizualizării în vivo a fenomenului de creație artistică.

Compoziția ansamblului în teren este organizată, integrată în configurația cadrului natural existent, în geometria acceselor auto și pietonale, asigurarea conducerii cât mai economice și mai lesnicioasă a utilitatilor până la și de la obiectivele propuse.

Prevederile PUZ propuse, se referă la :

- **Reglementarea amplasamentului din intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe cu suprafața măsurată de 4628 mp pentru a satisface nevoile utilizatorilor zonei;**
- **Reglementări referitoare la valorile maxime a indicilor urbanistici pentru amplasament POT max. propus= 65%, CUT max. propus= 2,6;**
- **Reglementări cu privire la retragerile față de aliniament- 0,00 m față de Str. Libertății, respectiv 0.0m față de str. Vasile Goldiș.**
- **Reglementări cu privire la regimul maxim de înălțime maxim :**
  - S+P+2E – subzona funcțională « A »
  - S+P+1 E (M) -- subzona funcțională « B »
  - S+P+1 E (M) -- subzona funcțională « C »
- **Conformarea și dimensionarea acceselor pe amplasament, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și pl. de Reglementări urbanistice;**





## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la zona reglementată se va face de pe strada Libertății, ieșirea se va realiza pe strada Kos Karoly, în sens unic de circulație auto. Acest acces se va ramifica către incinta actuală a M.N.S. și va asigura legătura spre aceasta. Această circulație, care va fi semicarosabilă, va fi folosită accidental de autovehicule și nu va crea un flux continuu, asigurând aprovizionarea obiectivelor și intervențiile imediate. În interiorul incintei s-au prevăzut câteva locuri de parcare proprii, spațiile de parcare unde publicul vizitator va putea parca în plus sunt cele de pe strada Libertății, în imediată apropiere, precum și cele de pe strada Kos Karoly aflate la mică distanță. Toate acestea vor fi informate și semnalizate corespunzător. Drumurile de acces la incintă sunt drumuri publice (străzi) deschise permanent circulației publice și sunt domeniu public al orașului, în administrarea primăriei orașului Sfântu Gheorghe. Starea lor este bună. Se vor asigura în fazele următoare de proiectare gabaritele necesare pentru accesul autoutilitarelor de stins incendiul, salvarilor, altor autoutilitare, poliției, altora.

#### **Transportul în comun**

Transportul în comun se va asigura integrat, corelat cu rețeaua de transport în comun a municipiului Sfântu Gheorghe.

#### **Parcajele**

*Locurile de parcare* aferente funcțiunilor de pe amplasament vor fi asigurate pe terenul proprietate privată, în general, în spatele clădirii ce adapostește funcțiunea de bază. Acestea vor fi conformate și dimensionate corespunzător prevederilor legale în vigoare.

#### **Accese carosabile și pietonale**

Acestele carosabile în incintă se vor conforma și realiza conform norme tehnice în vigoare.

Se vor prevedea rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități, conform normelor tehnice specifice în vigoare.

#### **Sistematizarea verticală**

Se va ține seama de topografia terenului. La realizarea construcțiilor se va urmări ca *mișcările de terasamente* să fie reduse la minim și ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată prin pante longitudinale și transversale proiectate cu direcționare spre rigolele de-a lungul drumurilor existente în zonă.





## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

#### REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

(A-03)

Pe amplasament se propun zone funcționale: zonă instituții și servicii publice-IS, C, SP, TE cu reglementări specifice conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ și planșa Reglementări urbanistice și zonificare funcțională A-03 din PIESE DESENATE.

#### BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ :

Specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata, din care :	4.628	100,00
suprafata edificabilă maximală	3.128,26	67,59
suprafata ocupata de cai de circulatie pietonală/semicarosabilă	1.034,36	22,35
suprafata ocupata de cai de circulatie pietonala	-	-
suprafata ocupata de echipare edilitara	2,77	0,06
suprafata ocupata de alte functiuni	-	-
suprafata ocupata de zone verzi amenajate	462,80	10,00
suprafata totala ocupata	4.628	100,00
Procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. in suprafata reglementata	65,00 %	
Coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.T. in suprafata reglementata	2,65	



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**  
**Adrian V. LASCĂR**

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

**3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

**(AC-E- 05)**

- **Alimentarea cu apă:**

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua centralizată de alimentare de pe strada Kos Karoly. Apa va fi condusă la punctele de consum prin bransamente la conducta de alimentare și rețeaua de distribuite interioară a incintei.

- **Canalizarea menajeră:**

Apele uzate menajere se vor conduce prin rețea de canalizare menajeră subterană la rețeaua de canalizare menajeră centralizată de pe strada Kos Karoly. Colectarea apelor uzate se va face gravitațional, după deversarea în conducta colectoare ele vor ajunge la stația de epurare a orașului. Nu rezultă nici un fel de alte ape uzate încărcate, decât apa uzată menajeră provenită de la oficii, vestiare și grupuri sanitare.

- **Canalizarea pluvială:**

Apele meteorice și de suprafață se vor conduce prin rigole deschise spre spațiile verzi amenajate, cu pante longitudinale și transversale corespunzătoare conducerii în final spre canalizarea menajeră centralizată a orașului, cu racord pe strada Kos Karoly.

- **Alimentare cu energie electrică:**

Pe amplasament există alimentare cu energie electrică. Aceasta va fi extinsă pentru asigurarea racordului fiecărui obiectiv propus.

Se va realiza un sistem de iluminat public nocturn exterior nou. Se vor dezafecta stâlpii existenți și se vor reamplasa. Se vor realiza circuite de iluminat și prize pentru spațiile interioare. Cablajele electrice vor fi subterane.

- **Alimentare cu gaze:**

Este posibil racordul la rețeaua de distribuție a gazului metan de pe strada Kos Karoly.

- **Rețeaua de telecomunicații:**

Racordurile telefonice și de alte telecomunicații (internet, cablu TV) posibile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă, pe baza avizelor solicitate de beneficiar de la detinatorii rețelilor de telecomunicații existente. Toate rețelele de telefonie mobilă au acoperire în zonă vizată.



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### 3.6 PROTECȚIA MEDIULUI

Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale al căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte. În cadrul ansamblului nu există unități care să opereze cu materiale poluante. Nu se pune problema emansiilor nocive, nu se produc noxe și deșeuri periculoase pentru mediu. Practic, este o zonă de instituții și servicii publice urbane, organizată și sistematizată, cu amenajări specifice acestei funcțiuni. În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilitatilor de așa manieră încât să nu impiedice asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, și, evident, o utilizare, o exploatare corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor. Zona nu face parte din sit natural protejat. Pe teren nu sunt obiective naturale protejate.

În funcție de concluziile analizei privind protecția mediului și a metodologiei privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, pentru zona studiată se va acționa conform următoarelor propuneri și măsuri de intervenție urbanistică:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări, etc.);
- prevenirea producerii riscurilor naturale (nu există în zonă);
- colectarea controlată și gestionarea deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi etc., după caz;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul de comunicații și al rețelelor edilitare majore;
- obiectivele planului urbanistic corelate cu obiectivele de mediu ale dezvoltării localității;
- implementarea legislației de mediu;

Toate măsurile de mai sus se vor colaționa și dezvolta în concordanță și cu prevederile P.U.G. și P.U.Z.-Zona Centrală aprobat și concluziile avizului autorităților de mediu.

#### Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Poluarea fonică și noxele provenite din traficul auto ce deservește loturile vor fi reduse până la limita admisă prin plantațiile de pe amplasament conform actelor normative menționate la subcapitolul 1.3. SURSE DOCUMENTARE.

Racordurile la utilități vor fi astfel realizate încât să se elimine orice risc tehnologic de funcționare. Platformele individuale de incintă pentru gunoi vor fi conformate și realizate respectând normele sanitar-veterinare și codul bunelor practici, fiind amplasate în imediata vecinătate a accesului pe lot.



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### Colectarea și gestionarea deșeurilor

Gunoiul se va colecta diferențiat, în pubele acoperite și așezate pe o platformă din beton pentru gunoi (Pg), amplasată într-un spațiu special destinat pe amplasament, respectându-se distanța minimă legală conform Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) se va face selectiv, funcție de categoria în care se încadrează.

Gunoiul menajer nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient și care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.

Precolectarea secundară se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răni în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecționate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresiuni chimice și care să se poată spăla și dezinfecta ușor.

Acestea vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității.

Vor fi amplasate în spații special destinate și vor fi menținute în condiții salubre.

Administrația locală, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale, după colectarea lor, direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.

Deșeurile sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăți specializate, prin contract de prestări servicii, urmând *filiera de neutralizare și valorificare aferentă acestora, conform normelor și avizelor specifice APM.*

Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecție a mediului cuprinse în strategiile județene de gestionare a deșeurilor și dezvoltare durabilă.

### Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

O măsură importantă pentru dezvoltare durabilă a comunei este recuperarea terenurilor degradate.

În zona studiată nu s-au înregistrat de-a lungul timpului terenuri degradate. La noile construcții pe amplasament se va urmări ca *mișcările de terasamente* să fie reduse la minim și ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

Plantații de spații verzi se vor realiza de-a lungul căilor de circulație de profil B-B în interiorul lotului și în imediata vecinătate a căilor de circulație de profil transversal A-A acolo unde spațiul adiacent permite. Suprafețele mari de teren plantate se vor realiza în concordanță cu cerințele de temă, legislative și estetice ale amplasamentului studiat și sunt structurate după cum este prezentat în pasajul următor "Organizarea sistemelor de spații verzi".





## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană :

Proiectul în sine este un proiect de reabilitare urbană. Teritoriul studiat este în momentul de față o zonă lipsită de o funcționalitate reală, este un teritoriu de trecere, neamenajat, neordonat, generând în țesutul urban al orașului un hiat fără personalitate. Proiectul își propune încărcarea sitului cu o funcțiune urbană care să se integreze organic în specificul locului. În ce privește peisajele, acestea se vor modifica odată cu realizarea construcțiilor și amenajărilor preconizate, ele vor deveni esențial definitorii pentru cadrul construit apropiat, volumele corpurilor construite propuse vor deveni dominante în incintă. Se va avea în vedere refacerea cadrului după terminarea lucrărilor de construcții în mod cât mai apropiat de starea inițială a sitului, pentru prezervarea ecosistemelor minime existente în momentul de față amplasament. Nu se vor tăia arbori în zona taluzurilor în măsura în care este posibilă salvarea acestora. În acest fel, intervenția va fi cât mai puțin agresantă pentru mediu și se va înscrie în mod firesc și armonios în cadrul natural și construit existent, în plus, intervenția va îmbogăți indiscutabil valorile peisajului.

Valorificarea potențialului turistic și balnear : proiectul propune valorificarea sporită a valențelor turistice pe care orașul le oferă, căci, un asemenea obiectiv devine cu siguranță și o atracție turistică. În măsura în care obiectivul va contribui din plin la popularizarea valorilor artistice locale, zonale și nu numai, el va fi un punct de interes pentru mulți dintre vizitatorii municipiului.

În interiorul incintei s-au prevăzut spații verzi amenajate cu rol estetic și de protecție, în același timp cu rol decorativ și valoare peisagistică.

Plantațiile specifice zonei vor avea și rol de absorbție, fixare a suspensiilor de pulberi și praf, rol de paravan în calea curenților de aer, rol de paravan în caz de zăpezi abundente, rol de fixare a terenului cu declivitate pronunțată, mai ales în partea de vest.

În jur de cca. 20-25 % din suprafața terenului este destinată spațiilor verzi, acestea vor acoperi taluzurile din partea de vest a amplasamentului, și vor apărea punctual și în incintă bordând calea de circulație și subliniind desenul conceptual al compoziției.

Sistemele de spații verzi de pe amplasamentul studiat vor fi astfel conformate încât să asigure necesarul impus de zonele funcționale propuse diminuând până la limitele normate consecințele noxelor și a traficului rutier asigurând un mediu de viață sănătos.

Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu toate modificările și completările ulterioare.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu natural ( păstrarea biodiversității ) și cultural prin instituirea de zone protejate**





## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Biodiversitatea cuprinde varietatea genelor, a speciilor și a ecosistemelor care constituie viața pe pământ.

Biodiversitatea sau „diversitatea biologică” cuprinde totalitatea organismelor vii și are un rol important în asigurarea securității alimentare și a accesului la apa potabilă a tuturor locuitorilor planetei, indiferent de statutul lor social.

În prezent suntem martorii unei pierderi constante a biodiversității cu consecințe profunde pentru lumea naturală și pentru bunăstarea oamenilor. Cauzele principale sunt schimbările care se produc în habitatul natural. Acestea au loc datorită sistemelor de producție agricolă intensivă, construcțiilor, exploatării carierelor, exploatării excesive a pădurilor, oceanelor, mărilor, râurilor, lacurilor și solurilor, invaziilor de specii străine, poluării și - tot mai mult - datorită schimbărilor climatice la nivel global.

**NATURA 2000** este o rețea ecologică europeană de arii naturale protejate, ce cuprinde:

- Situri de Importanță Comunitară –constituite conform Directivei Habitate, pentru protejarea tipurilor de habitate și a speciilor de floră și faună. Acestea devin SAC-uri (Arii Speciale de Conservare) după analiza efectuată de către Comisia Europeană.

- Arii de Protecție Specială Avifaunistică –constituite conform Directivei Păsări, pentru protejarea păsărilor sălbatice.

În legislația românească aceste două Directive sunt transpuse prin O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate cu modificările și completările ulterioare, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare. Pe lângă actul normativ menționat anterior, există și legislație conexă, care crează cadrul propice conservării habitatelor și speciilor de floră și faună sălbatică.

Natura 2000 are drept scop protejarea speciilor și habitatelor vulnerabile din cauza activităților antropice ce se desfășoară pe teritoriul lor natural, în întreaga Europă. Proiectul nu se oprește la granițe naturale, ori de stat. Cel mai important aspect este cel legat de oprirea declinului biodiversității prin conservarea pe termen lung a celor mai valoroase specii și habitate de interes european. Obiectivele acestei rețele sunt identificarea speciilor și habitatelor, precum și menținerea lor.

Pe amplasament nu sunt semnalate arii de protecție specială sau situri de interes comunitar.

### **Posibile măsuri de protecție a biodiversității**

Activitățile desfășurate pe amplasament vor fi unele negeneratoare de deșeuri periculoase sau de altă natură care ar putea atrage unele specii avifaunistice, iar deșeurile generate vor fi depozitate corespunzător și se vor colecta de către o firmă de salubritate și transporta la un depozit autorizat.

Din informațiile deținute de către instituțiile de specialitate, în zonă nu sunt trasee de migrație sau trecători de păsări sălbatice cunoscute, așadar perturbarea acestora va fi **insignifiantă**.

*Nu există bunuri ale patimoniului cultural pe amplasament sau în imediata vecinătate a acestuia pentru a fi necesar a se trata probleme de protejare în acest sens.*



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore**

Străzile din zonă nu îndeplinesc standardele de confort, fiind necesară reabilitarea lor prin asfaltare, satisfăcând astfel nevoile prezente și viitoare ale utilizatorilor zonei. Se vor lua măsuri în proiectarea și executarea rețelelor locale aferente amplasamentului, pentru prevenirea oricăror emisii sau deversări accidentale provenite din exploatare.

### **Obiectivele planului urbanistic corelate cu obiectivele de mediu ale dezvoltării localității**

Se va realiza analiza situației existente și se vor implementa propunerile PUZ-ului pentru amplasamentul studiat astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de alte probleme ce pot apărea pe viitor, mergând pe direcțiile strategiilor de dezvoltare durabilă pentru zona studiată.

### **Implementarea legislației de mediu**

Pentru punerea în aplicație a legislației de mediu se vor avea în vedere următoarele reglementări tehnice:

Legea 265/2005 privind protecția mediului, Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009, Ordonanța de urgență a guvernului 195/2005, Ordonanța de urgență a guvernului 114/2007, HG 930/2005 - aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările ordinului 862/2001, cu modificările și completările ulterioare.

### **3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR**

**(A-04)**

Terenuri în domeniul public al Municipiului Sfântu Gheorghe se regăsesc în zona studiată:

- Proprietate publică a U.A.T. Sfântu Gheorghe: arterele carosabile și nord-vestul amplasamentului conf. planșa Obiective de utilitate publică A-04.
- Proprietate publică a U.A.T. Covasna: terenul ce face obiectul documentației și cel aflat la sud în administrarea Muzeului Național Secuiesc.

Aspectele mai sus precizate vor fi clarificate și gestionate conform legislației specifice de către beneficiar, odată cu obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism specifice.



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași și  
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. este elaborat în conformitate cu prevederile P.U.G. Sfântu Gheorghe, reactualizându-l la nivelul nevoilor actuale și a dezvoltării durabile în teritoriu.

Având în vedere prevederile din PUZ, considerăm că această documentație este un punct de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic și economic al zonei.

Pe baza analizelor efectuate și a propunerilor de amenajare și dezvoltare a teritoriului ce fac obiectul prezentului P.U.Z., se pot desprinde următoarele concluzii și efecte pozitive:

- Printr-o proiectare și execuție coerentă și unitară a investițiilor va rezulta creșterea a standardelor economice în această zonă. Imobilele propuse se vor realiza din materiale durabile, finisaje moderne, iar echiparea edilitară se va efectua prin racord la rețeaua majoră conform legislației în vigoare.
- Funcțiunea principală propusă de **instituții și servicii publice** nu este nocivă mediului înconjurător.
- Emiterea autorizațiilor de construire se va realiza în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z., a legii 50/91 reactualizată și metodologiei de aplicare a acesteia cu modificările și completările ulterioare precum și a întregii legislații specifice în vigoare.
- Măsurile și legislația indicată nu au un caracter limitativ, urmând a fi actualizate cu modificările ulterioare legale aduse acestora.

Intocmit,

Sing. Lătuța Earin

