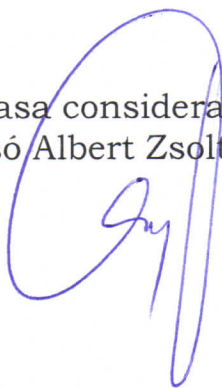


Catre Primaria Sfantu Gheorghe
în atenția D-nei Arhitect Șef – Direcția de Urbanism

Subsemnatul Bujdosó Albert Zsolt, CNP: 1810404142591, în calitate de coproprietar, în nume propriu și pentru ceilalți coproprietari, alăturat va depun documentația necesară (atât în format letric cât și pe suport digital) în vederea aprobării Planului Urbanistic Detaliat (P.U.D.), privind imobilul situat în Sfântu Gheorghe, str. Gr. Mikó Imre, nr. 3, al cărei coproprietari suntem.

Cu aleasă considerație:
Bujdosó Albert Zsolt



23.01.2018

Tel: 0740/054869

ROMANIA

IDENTITY
CARD

SERIA KV NR 276274

58c7c

Nume/Nom/Last name

BUJDOSÓ

Prename/Prenom/First name

ALBERT-ZSOLT

Română / ROU

Rolliana / ROU
Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth
Mun. Sfântu Gheorghe Jud. Covasna

Domiciliu/Adresse/Address

Mun. Sfântu Gheorghe Jud. Covasna

Str. Gróf Mikó Imre nr.13 sc.C et.4 ap.17

Emisă de/Delivree par/Issued by

Valabilitate/Validite/Validity

Emisa de/Delivree par/issued by
SPCLEP Sf.Gheorghe

24.04.12-04.04.2022

279  CV

IDROUBUJDOSO<<ALBERT<ZSOLT<<<<<<<<<

KV276274<5R0U8104041M220404211425911

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 14804 din 24.04.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 121 din 22.03.2017

În scopul: **EXECUTAREA UNUI P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
INDICATORILOR URBANISTICI**

Ca urmare a Cererii adresate de **BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520003**, str. **GRÓF MIKÓ IMRE**
nr. **3** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax **0740054869** / _____, email _____
înregistrată la nr. **14804** din **20.03.2017**

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

nr. **3**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I**

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

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

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: **28457, 28457-C1-U2, 28457-C1-U1**

Nr. Top **145/1, 134/1/IL.145/1/i**

Imobil proprietate privată situat în intravilan
Monument istoric Ansamblul urban "Zona Centrală" poziția NR. 142. Imobilul se află în
vecinătatea monumentelor Colegiu Székely Mikó poz. 157, Casa Keresztes poz. 158, Casa Bene
poz. 159 conf. "Lista Monumentelor Istorice 2010 - Județul Covasna"

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

FOLOSINȚA ACTUALĂ LOCUNȚĂ LA PARTER ȘI BIROURI LA ETAJ

ZONĂ FISCALĂ: A

3. REGIMUL TEHNIC:

- **ELABORAREA UNUI PUD, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L. Nr.157/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului precum și cu respectarea Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborare sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și modificările și completările aprobate prin O.U. Nr. 100/2016**

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

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

EXECUTAREA UNUI P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI

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

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ P.A.C.

☐ P.O.E.

☐ P.O.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ securitate la incendiu

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

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

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

d.4) studii de specialitate

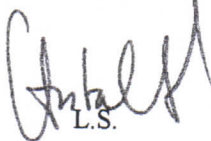
e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

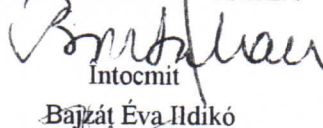
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS


L.S.

Secretar
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA


Intocmit
Bajzát Éva Ildikó

Achitat taxa de: 8,40 lei, conform Chitanței nr. 536921 din 20.03.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 24.04.2017

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 28457 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	1242
Ziua	16
Luna	01
Anul	2018

Cod verificare



100054647269

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3958

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 145/1	200	Construcția C1 înscrisă în CF 28457-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16077 / 19/06/2015		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 2923, din 19/06/2015 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/8 1) FODOR ISTVAN-ZSOLT , casatorit cu 2) FODOR FRUZZSINA-KATALIN <i>OBSERVATII: din cota de teren aferent ap.II inscris in CF nr.28457-C1-U2-Sf.Gheorghe</i>	A1
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/8 1) BUJDOSO ALBERT ZSOLT , casatorit cu 2) BUJDOSO AGNES <i>OBSERVATII: din cota de teren aferent ap.II inscris in CF nr.28457-C1-U2-Sf.Gheorghe</i>	A1
B15	se notează ca asupra cotei de 1/2 parte din imobilul înscris în cartea funciară nr. 28457 Sf.Gheorghe se află în patrimoniul afectat desfășurării activității Societate Civila Profesionala de Executori Judecatoresti FODOR &BUJDOSO Intreprindere Individuală	A1
25384 / 28/09/2016		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 5048, din 27/09/2016 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/24 1) FODOR ISTVAN-ZSOLT , casatorit cu 2) FODOR FRUZZSINA-KATALIN <i>OBSERVATII: teren aferent apartamentului nr.I</i>	A1
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/24 1) BUJDOSO ALBERT ZSOLT , casatorit cu 2) BUJDOSO AGNES <i>OBSERVATII: teren aferent apartamentului nr.I</i>	A1
33231 / 21/12/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare nr. 6557, din 20/12/2016 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/24 1) FODOR ISTVAN-ZSOLT , casatorit cu 2) FODOR FRUZZSINA-KATALIN	A1
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/24 1) BUJDOSO ALBERT ZSOLT , casatorit cu	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2) BUJDOSO AGNES	

C. Partea III. SARCINI .

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



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 145/1	200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	200	-	-	145/1	curte

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.82736/16-01-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
17-01-2018

Data eliberării,

18-01-2018

Asistent Registrator,

IOLANDA GASPAR

asistent - registrator

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT - ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **Bujdosó Albert Zsolt** și coproprietarii, cu sediul/domiciliul în județul **Covasna**, municipiul/orașul/comuna **Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520003**, str. **Gróf Mikó Imre**, nr. **3**, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax **0740054869**, e-mail -, înregistrată la nr. **47886** din **04.09.2017**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 7 din 05.10.2017

pentru Planul urbanistic de detaliu Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3"

generat de imobilul: -CF nr. 28457 Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. top. 145/2.

Inițiator: **Bujdosó Albert Zsolt** și coproprietarii

Proiectant: **sc Porta Gheorghensis srl Gheorgheni**;

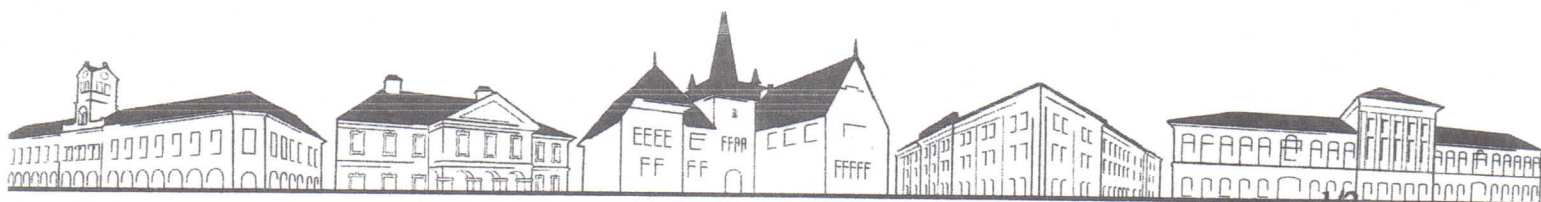
Specialist cu drept de semnătură RUR: - arh. **Köllő M. Miklós**;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:

- latura nordică: **Colegiul Național „Székely Mikó”**;
- latura sudică: **strada Gróf Mikó Imre**;
- latura estică: **Internat - Colegiul Național „Székely Mikó”**;
- latura vestică: **Colegiul Național „Székely Mikó”**;
- **S= 200 mp**;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- intravilan, reglementat conform PUZ „Zona Centrală” Sfântu Gheorghe, aprobat prin HCL nr. 238/04.10.2011.
- SIR 1 „Inima orașului”: Zonă instituții publice și servicii, locuințe;
- regim de construire: P+1;
- funcțiuni predominante: Zonă instituții publice și servicii, locuințe cu regim de înălțime P+1 – P+11;
- POT max = 50%;
- CUT max = 1;
- retragerea minimă față de aliniament = fără prevederi;
- retrageri minime față de limitele laterale = fără prevederi;
- retrageri minime față de limitele posterioare = fără prevederi.





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

Prevederi P.U.D. propuse:

- regim de construire: **S+P+1+M**;
- funcțiuni predominante: **locuințe**;
- H max = **9 m**;
- POT max = **60%**;
- CUT max = **1,4**;
- retragerea minimă față de aliniament: **se va respecta alinierea la stradă**;
- retrageri minime față de limitele laterale: **cu respectarea Codului civil și a normelor de însorire**;
- retrageri minime față de limitele posterioare: **se va reglementa prin PUD**;
- circulații și accese: **nu este cazul**;
- echipare tehnico-edilitară: **- imobilul este racordat la utilitățile urbane existente**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.09.2017 se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții:

În conformitate cu art. 48¹, alin. (1) al Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

Documentația de urbanism va fi însoțită de avizele prevăzute prin Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUD, Indicativ: GM 009-2000.

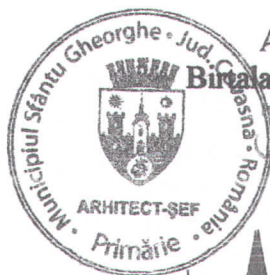
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

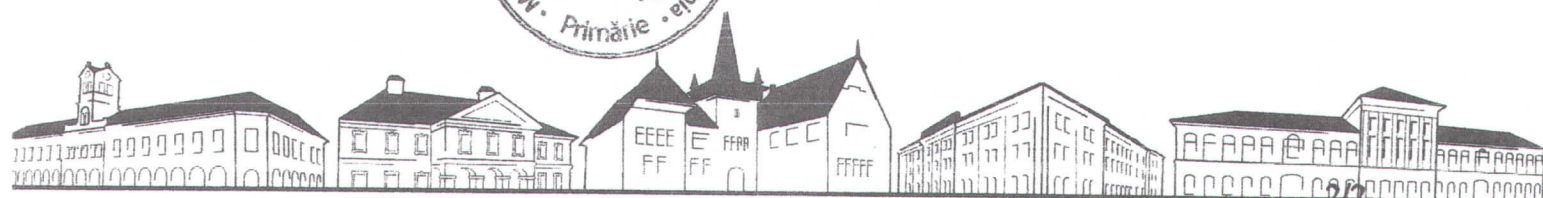
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 121 din 22.03.2017, emis de primăria municipiului Sfântu Gheorghe.



Arhitect-şef,
Bircan Erzsébet-Csilla



MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA

KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA

520003, Sf. Gheorghe; Str. Gábor Áron, nr. 1; jud. Covasna, România

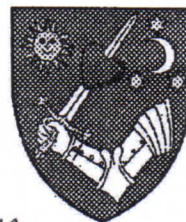
Tel/Fax: (00)40/67/351374

Tel. monumente: (00)40/67/315953

E-mail: djpcncovasna@gmail.com,

djccv@cultura.ro

Cod fiscal: 4404494



Nr. 1341,05 12 2017

SE APROBĂ

DIRECTOR EXECUTIV

DR. KELEMEN ANTONIA IZABELLA

Către,

Bujdosó Albert Zsolt și coproprietarii

municipiul Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre nr. 3

Spre știință: **Birou de Arhitectură, Urbanism, Restaurare PORTA GHEORGHENSIS, orașul Gheorgheni Piața Libertății nr 8/A, jud. Harghita**

AVIZ NR. 79 / Z / 05 12 2017

pentru lucrarea: PUD ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI

Obiectul: amplasamentul este situat în: Ansamblul urban "Zona Centrală" CV-II-a-B-13086 și în zonele de protecție ale monumentelor istorice: Colegiul Székely Mikó, CV-II-m-B-13096, Casa Keresztes CV-II-m-A-13097, casa Bene CV-II-m-B-13098

Adresa: municipiul Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre nr. 3

Proiect: PUD ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI

Nr. proiect: P 2017-64

Faza / Volum: PUD

Proiectant: Birou de Arhitectură, Urbanism, Restaurare PORTA GHEORGHENSIS, orașul Gheorgheni Piața Libertății nr 8/A, jud. Harghita

Beneficiar: Bujdosó Albert Zsolt și coproprietarii

Documentația înregistrată la D.J.C.. județul COVASNA cu nr. 1295/27 11 2017 cuprinde:

Studii și expertize: Studiu istoric întocmit de arh. expert Miklós Köllő -Birou de Arhitectură, Urbanism, Restaurare PORTA GHEORGHENSIS, orașul Gheorgheni Piața Libertății nr 8/A, jud. Harghita

Piese scrise: certificat de urbanism, extras cf. memoriu justificativ,

Piese desenate: plan de încadrare în zonă -0, situație existentă, disfuncționalități -01, Analiza situației existente, planșe: Regim de înălțime -02, criterii urbanistice -03, criterii arhitecturale -04, criterii ambientale -05, sinteza analizelor -06. Situație propusă planșe : reglementări -07, profil transversal -08. Ilustrare de temă -09. Proprietatea terenurilor -10. Reglementări tehnico -edilitare -11

Documentația propune: Pentru : Imobilul situat în municipiul Sfântu Gheorghe str. Gróf Mikó Imre nr. 3, notificat în extrasul CF 28457, municipiul Sfântu Gheorghe : 1. modificarea indicatorilor urbanistici . POT maxim 60% , CUT maxim 1,4. 2. Regim de înălțime maxim P+1+M. 3. extinderea pe verticală prin mansardare. Pentru mansardare : s-au prezentat 3 variante: 2 prin modificarea șarpantei acoperișului vizibil dinspre stradă și 1 variantă prin ridicarea unei părți a acoperișului vizibil doar dinspre curtea clădirii. Clădirea a fost construită în anii 1933-1934 pe baza proiectului renumitului arhitect Kós Károly , cu destinația de locuință pentru învățători și reprezintă valoare de patrimoniu arhitectural fiind susceptibilă de clasare ca monument istoric . Dintre soluțiile prezentate cea mai optimă este cea de mansardare cu ridicarea unei părți a acoperișului vizibil doar dinspre curte. Această soluție nu afectează valoarea arhitecturală a clădirii și păstrează în bună parte acoperișul și șarpanta existentă.



Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

DECIZIE ETAPĂ DE ÎNCADRARE NR. 62 DIN DATA DE 27.12.2017

Ca urmare a notificării adresate de **BUJDOSO ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARII**, cu domiciliul în Municipiul Sfântu Gheorghe, strada Grof Miko Imre, nr. 3, județul Covasna, privind **“EXECUTAREA UNUI P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI”**, propus a fi amplasat în strada Grof Miko Imre, nr. 3, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 7668/28.11.2017, în baza:

- Art. 14 din OUG nr. 1/2017, privind înființarea Ministerului Mediului prin reorganizarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;

- HG nr. 19 din 12 ianuarie 2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative;

- H.G. nr. 1000/2012, privind reorganizarea și funcționarea A.N.P.M. și a instituțiilor aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare

- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (*actualizată*);

Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 14.12.2017 la sediul APM Covasna (proces-verbal nr. 36);

- având în vedere că planul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor siturilor Natura 2000 din județ;

- în conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a). corelat cu art.1, alin a) și c) al anexei nr.

1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

D e c i d e:

Planul urbanistic de detaliu **“EXECUTAREA UNUI P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI”**, propus a fi amplasat în strada Grof Miko Imre, nr. 3, județul Covasna, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Decizia APM Covasna de emitere a avizului de mediu se bazează pe respectarea cerințelor legislative privind integrarea în plan a considerațiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementării planului, consultarea autorităților și cetățenilor posibil a fi afectați de implementarea acestuia.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

– conform certificat de urbanism nr. 121 din 22.03.2017 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, terenul studiat se află în zona centrală - zonă de instituții publice și servicii, regim de înălțime între P și P+1+M cu anexe în spatele curților respectiv blocuri de locuit cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime între P+3 și P+11, dotate cu utilitățile aferente: apă potabilă, canal menajer, curent electric, telefonie, gaz. Terenul inclus în P.U.D. – parțial în proprietate privată, parțial în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe, este situat în intravilan, face parte din monumentul istoric CV-II-a-B-13086 Zona Centrală și se află în zona de protecție a trei monumente istorice: CV-III-m-B-13096 Colegiul Szekely Miko, CV-II-m-A-13097 Casa Keresztes și CV-III-m-B-13098 Casa Bene.

Obiectivul planului are ca scop asigurarea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului propus, pe amplasamentul studiat, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate, în așa fel încât să exploateze potențialul terenului și să nu influențeze în sens negativ dezvoltarea echilibrată a zonei centrale. Se urmărește așadar stabilirea procentelor de ocupare, a coeficientului de ocupare a terenului precum și stabilirea reglementărilor cu indicarea permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Suprafața studiată de 330 mp este compusă din două loturi:

- un lot cu 200 mp aflat în proprietatea privată a beneficiarilor (Bujdoso Albert-Zsolt), pe care se află clădirea S+P+1, proiectată de arh. Kos Karoly, locuință la parter și birouri la etaj. Prin P.U.D. beneficiarii doresc mansardarea construcției și schimbarea categoriei funcționale din mixtă (locuire și servicii) în servicii.
- un lot cu 130 mp, aflat în folosința beneficiarilor, parte al unui lot aflat în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, separat de curtea Colegiului Szekely Miko.

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe și servește ca acces din strada Grof Miko Imre, nr. 3, prin care trec și conductele tehnico-edilitare proprii. Zona are o așezare favorabilă, în apropierea arterelor importante de circulație și a unor puncte urbane și economice polarizatoare.

Construcția studiată inițial ca locuință pentru învățători este o construcție simplă, proiectată de arhitectul Kos Karoly, cu două apartamente identice pe cele două nivele. Kos a proiectat o locuință ieftină, cu posibilitate de dezvoltare și cu o organizare planimetrică funcțională și comodă: două camere cu ferestre spre stradă și o bucătărie orientată spre curtea din spate, fiind accesibile dintr-un hol comun, central. Înfațișarea clădirii este destul de neobișnuită, divizarea orizontală a fațadei fiind marcată prin alternarea finisajelor, tâmplăriile originale fiind păstrate de-a lungul timpului, având o valoare arhitecturală deosebită.

Prin P.U.D. se presupune schimbarea parțială a funcțiunii, se reglementează amenajarea acestuia, cu detalierea condițiilor de amplasare pentru construcții, indici urbanistici și rezolvarea utilităților.

Se recomandă restaurarea părților păstrate ca și cum clădirea ar fi monument istoric, respectiv păstrarea șarpantei originale în zonele neafectate de intervenție. Compartimentarea spațiilor interioare la parter nu se modifică. Etajul momentan funcționează ca un birou, însă activitatea beneficiarilor necesită spații în plus, din această cauză se dorește extinderea construcției prin mansardare.

Parcela identificată prin extras CF nr. 28457, nr. top 145/1 cu o suprafață de 200 mp are următorii indici urbanistici: P.O.T. existent = 42,4%; C.U.T. existent = 1,01%; S.teren=330 mp; Arie constr. sol tot. exist.=140 mp; Arie desf. tot. exist.= 333 mp;

Vecinătățile sunt: la nord - Colegiul Szekely Miko;

la vest - Colegiul Szekely Miko;

la sud - strada Grof Miko Imre;

la est - Colegiul Szekely Miko;

Lotul se află în zona centrală a localității, învecinându-se cu loturi construite, instituții publice, blocuri de locuit, cu locuințe vechi și noi/extinse și modernizate.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din strada Grof Miko Imre prin servitute de trecere printr-un teren în domeniul public al Municipiului. Poziția acceselor și a construcției în aliniamentul străzii nu se modifică. Amplasamentul se încadrează la clasa de importanță III, categoria de importanță C.

Profilul transversal al străzii este deja conformat, în prezent fiind amenajat cu drum asfaltat cu două benzi, locuri de parcare pe marginea sudică a străzii, trotuare pavate și în anumite zone spații verzi cu arbori de creștere medie.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului. Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime maxim admis.

- Alinierea conform vecinătăților – se va respecta aliniamentul la stradă existent;
- P.O.T. maxim = 60%;
- C.U.T. maxim = 1,4%;
- Reg. înălț. max. = P+1+M;

Asigurare utilități:

Zona studiată fiind în intravilanul localității, are echipare edilitară corespunzătoare, construcția existentă fiind alimentată cu energie electrică și racord la rețelele de apă, canalizare și gaz ale localității. Se vor realiza lucrările de racordare și rețelele interioare, conform proiectului de specialitate – instalații.

- *alimentarea cu apă potabilă* – construcția este racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă;

- *canalizarea* – construcția este racordată la rețeaua de canalizare municipală;

- *alimentarea cu energie electrică* – construcția este racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică;

- *încălzirea spațiilor* – construcția este racordată la rețeaua de alimentare cu gaz;

- *canalizarea apelor pluviale* – construcția este racordată la rețeaua de apă pluvială municipală;

- *colectarea deșeurilor menajere* – în prezent există recipient destinat numai acestui scop și deșeurile se transportă la cel mai apropiat depozit de deșeuri menajere amenajat prin unități specializate pentru care se plătește regie.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:* nu este cazul.

c) *relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:* planul va contribui la modernizarea și dezvoltarea zonei;

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:* echiparea cu utilități a amplasamentului de așa manieră încât să nu împietzeze asupra factorilor de mediu, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecție a mediului.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:* încadrarea planului a fost efectuată în baza etapelor procedurale din evaluarea strategică de mediu (SEA);

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:* nu vor fi efecte semnificative;

b) *natura cumulativă a efectelor:* terenul este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe;

c) *natura transfrontieră a efectelor:* nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):* nu este cazul;

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* Planul propus, cu o suprafață totală de 330 mp, se află parțial în proprietate privată, parțial în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe fiind situat în intravilan, în zona centrală - zonă de instituții publice și servicii.

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*: nu este cazul;
(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului*: în faza de implementare se vor respecta standardele și normativele în vigoare.

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv*: nu este cazul;

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional*: terenul studiat face parte din monumentul istoric CV-II-a-B-13086 Zona Centrală și se află în zona de protecție a trei monumente istorice: CV-III-m-B-13096 Colegiul Szekely Miko, CV-II-m-A-13097 Casa Keresztes și CV-III-m-B-13098 Casa Bene.

Obligațiile titularului:

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUD indicate în Certificatul de Urbanism nr. 121 din 22.03.2017, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;
- la faza D.T.A.C. se va cere punct de vedere sau aviz din partea Direcției de Sănătate Publică Covasna;
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentație;
- să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 (*actualizată*) Legea fondului funciar;
- în perioada de execuție a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafețelor ocupate de organizările de șantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului (instalații de reținere a poluanților la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații;
- respectarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (*actualizată*);
- respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002, modificată și completată prin HG nr. 352/2005 și HG nr. 210/2007 pentru aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
- respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare; Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului;
- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările și completările ulterioare;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul Mesagerul de Covasna în data de 04.09.2017 și 05.12.2017;
- Proiectul Deciziei etapei de încadrare se va publica pe pagina proprie de internet a APM Covasna <http://apmcv.anpm.ro>;
- Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în ziarul Mesagerul de Covasna din data de 15.12.2017;

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de vedere al protecției mediului a planului. Documentația care a stat la baza



emiterii avizului de mediu a fost accesibilă publicului la sediul APM Covasna pe durata derulării procedurii.

- **Avizul de mediu nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu – APM Covasna.**


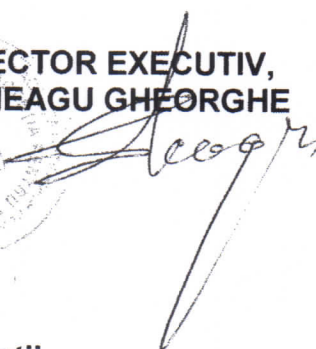
Înaintea demarării investiției privind lucrările propuse în prezentul PUD se va depune la APM Covasna documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Covasna și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris Agenția pentru Protecția Mediului Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia. Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie contravenție și se pedepsește conform prevederilor legale în vigoare.

Conform prevederilor HG 1076/2004 aveți obligația de a informa publicul în mass media asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului în termen de 3 zile de la primirea acesteia. Dovada publicării în mass – media va fi înaintată la APM Covasna. Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ (*actualizată*).


DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. NEAGU GHEORGHE


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


/ Întocmit,
ing. Ghican Oana Elena


**Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Beres Tibor
Nr/data: 312.168.803/11.12.2017**

**BUJDOSO ALBERT ZSOLT SI
COPROPRIETARI**

Str. Grof Miko Imre nr. 3
Jud Covasna Loc. Sfantu Gheorghe

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. 312.168.803 din **05.12.2017**, prin care solicitati informatii privind emiterea avizului de principiu pentru **-Executarea unui P.U.D. in vederea modificarii indicatorilor urbanistici**, va restituim planul de situatie scara 1:500 proiect nr. P2017-64 - elaborat de Porta Gheorghensis SRL completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Pe planul de situatie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre. Traseul exact al conductelor si bransamentelor, va fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel), sau dupa marcasele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena).

Terenurile analizate sunt traversate de instalatii de utilizare gaze naturale ce alimenteaza imobilele existente si sunt in proprietatea consumatorilor; in conformitate cu legislatia specifica din domeniul gazelor naturale, portiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit NTPEE-2008 - Normele Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 5/2009 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E.), proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distributie gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distributie.

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mentiunile:

1. Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a. sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care, in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se

execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și executia lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;

- b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. să depoziteze materiale pe caile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."
2. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.
 3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
 4. Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre.
 5. Viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de securitate). Distanțele de securitate, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE-2008.
 - 6. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
 7. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 121 din 22.03.2017 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

Dobrea Adrian
Sef Departament

DISTRIGAZSUD REȚELE SRL
Direcția Operațională
Departament Menținanță
Specializată
(1)

Beres Tibor
ASE BEX

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:500 ; Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2008
Achitat cu **chitanță**/ordin de plată nr/ 1014180000 data 05.12.2017 ,factura nr 1904216167/data 05.12.2017

0740054868



Societatea de Distribuție a Energiei Electrice Transilvania Sud S.A.
Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Covasna
Str. Lunca Oitului Nr. 9A, 520036, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
Tel: +40 267 305 999 C.I.F. SDEE TS/C.U.I. Suc.: RO14493260 / 14531754
Fax: +40 267 305 704 R.C. SDEE TS/Suc.: JO8/238/2002 / J14/56/2002
www.distributie-energie.ro Capital Social: 423.967.400 lei
Cod operator date cu caracter personal: 21641

Serviciul Energetic, Acces Rețea

CĂTRE,

BUJDOSO ALBERT ZSOLT
județ COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE strada
GROF MIKO IMRE nr. 13 sc. C ap. 17 cod postal 520003

Referitor la cererea de aviz de amplasament-PUZ înregistrată cu nr 70601706731 / 29.11.2017, pentru obiectivul EXECUTAREA UNUI P.U.D IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI, amplasat în județ COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE

În urma analizării documentației faza PUD, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70601706731/20.12.2017

Utilizarea amplasamentului propus, se va face respectându-se următoarele condiții :

CONSTRUCTIA PROIECTATA NU AFECTEAZA INSTALATIILE ELECTRICE PROPRIETATEA SDEE COVASNA

AVIZUL DE AMPLASAMENT NU CONSTITUIE AVIZ TEHNIC DE RACORDARE. PENTRU ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA A OBIECTIVULUI CONSUMATORUL VA SOLICITA LA SDEE COVASNA AVIZ TEHNIC DE RACORDARE.

SOLUTIA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA A OBIECTIVULUI SE VA STABILI DUPA DEPUNEREA DE CATRE UTILIZATOR A CERERII PENTRU AVIZ TEHNIC DE RACORDARE.

AVIZUL DE AMPLASAMENT ESTE VALABIL NUMAI PENTRU AMPLASAMENTUL PENTRU CARE A FOST EMIS; REALIZAREA CONSTRUCTIEI PE UN ALT AMPLASAMENT NU POATE FI FACUTA DECAT DUPA OBTINEREA UNUI AVIZ PENTRU NOUL AMPLASAMENT.

Conform Ordinului ANRE 25/2016:

Art. 25 - (1) Termenul de valabilitate a avizului de amplasament reprezinta intervalul de timp de la data emiterii avizului pana la data la care expira certificatul de urbanism in baza caruia a fost emis.

- (2) Operatorul de retea prelungeste termenul de valabilitate a avizului de amplasament gratuit, la cererea adresata de titular cu cel putin 15 zile inaintea expirarii acestuia, daca anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism in baza caruia a fost emis, si restul conditiilor nu s-au modificat fata de momentul emiterii avizului.

Art. 26 Avizul de amplasament favorabil isi inceteaza valabilitatea in urmatoarele situatii:

a) expira termenul de valabilitate ;

b) se modifica datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafata ocupata, inaltime etc.) care au stat la baza emiterii avizului.

Art. 27 Prin exceptie de la prevederile art. 26 lit. a), daca in perioada de valabilitate a avizului de amplasament se emite autorizatia de construire/desfiintare pentru obiectivul respectiv, valabilitatea avizului de amplasament se extinde pe durata valabilitatii autorizatiei de construire/desfiintare, inclusiv pe durata de executie a lucrarilor inscrisa in autorizatie.

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr 121 din 22.03.2017 în vederea avizării PUZ .

Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de 113.05 (inclusiv TVA) s-a achitat cu chitanța nr. / .

Director
ING. CSABA JOZSA

Serviciul S.E.A.R.
ING. VERESS ATTILA HUBA

Întocmit
ING. VERESS ATTILA HUBA

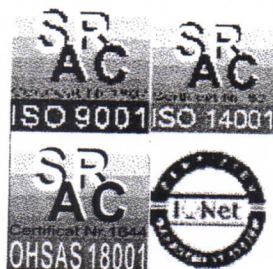
Aviz nr. 70601706731 / 20.12.2017

1 / 1

OPERATOR REGIONAL
JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA
SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: RO 520031 Sfântu Gheorghe
Str. Bánki Donát, Nr.27



Nr. J14/284/1996; CUI RO 8574327
Capital social: 7.090.000 lei
COD IBAN: RO62BTRL01501202K16637

Tel: 0267 – 351 390
Fax: 0267 – 351 739
e-mail: secretariat@apacov.ro
www.apacov.ro

Nr. 99 / 04.01.2018

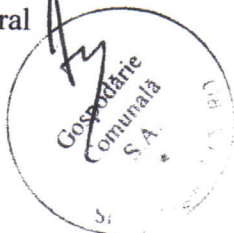
S.T.

Către,

BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI

Referitor la documentația dvs., prin care solicitați emiterea avizului de amplasament/traseu pentru **"EXECUTAREA UNUI P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI"** situat în mun. Sf. Gheorghe str. Gróf Mikó Imre nr.3 înscris în C.F. Nr. 28457, 28457-C1-U2, 28457-C1-U1, Nr. Top 145/1, 134/1/II.145/1/i prin prezenta vă comunicăm acordul nostru favorabil pentru realizare P.U.D.

ing. Fejer Alexandru
director general





Către,
DOMNUL BUJDOSO ALBERT ZSOLT
Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr. 13, bl. 13, sc. C, et. 4, ap. 17,
jud. Covasna

Urmare la cererea dumneavoastră, înregistrată cu nr. 2229435 din 29.11.2017 și al documentelor anexate, vă comunicăm punctul de vedere pe linie de securitate la incendiu, pentru „EXECUTAREA UNUI PUD ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISITCI” – din localitatea Sfântu Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr. 3, jud. Covasna, după cum urmează:

- în perspectiva realizării unor investiții se vor avea în vedere prevederile H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, coroborat cu prevederile art. 30, alin 1) din Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare, cu privire la obligativitatea solicitării și obținerii avizului de securitate la incendiu, înaintea începerii lucrărilor de investiție;

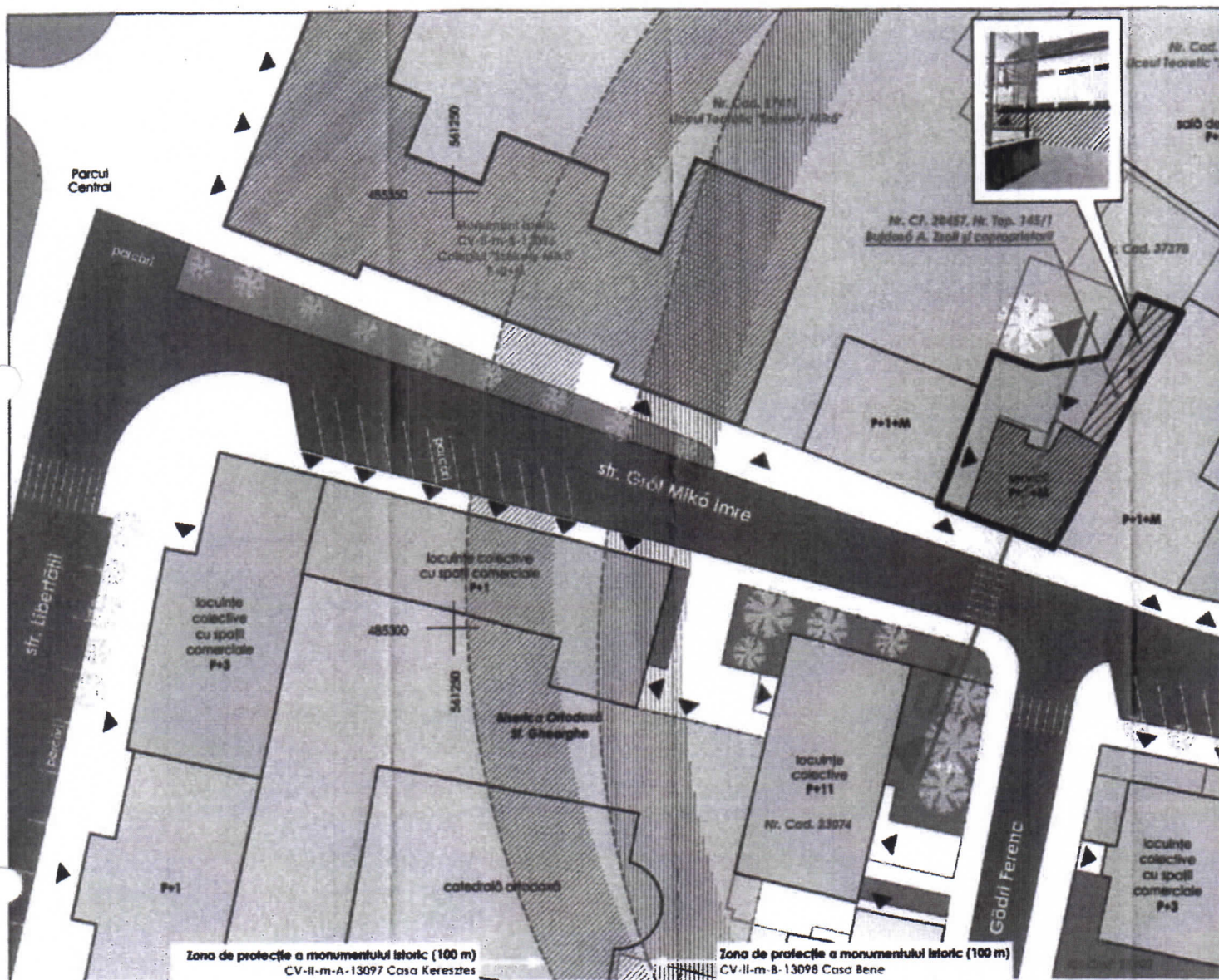
- se vor avea în vedere respectarea reglementărilor tehnice specifice privind protecția împotriva incendiilor, în vederea îndeplinirii cerinței fundamentale “securitate la incendiu” – construcții și instalații.

Cu respect,

Lt. col.

INSPECTOR ȘEF

Constantin Adrian NĂSTUȚĂ



LIMITE

- terenuri incluse în P.U.D.
- limită parcele existente
- garduri existente
- construcții existente
- monumente istorice (z. p. 100 m de la clădire)

ZONE DE PROTECȚIE

- zona de protecție m. l. CV-II-m-B-13096, Colegiul "Székely Mikó"
- zona de protecție m. l. CV-II-m-A-13097, Casa Keresztes
- zona de protecție m. l. CV-II-m-B-13098, Casa Bene



TERENURI INCLUSE ÎN P.U.D.

- zonă servicii (cabinet medical și birou)

TERENURI ÎNVECINATE

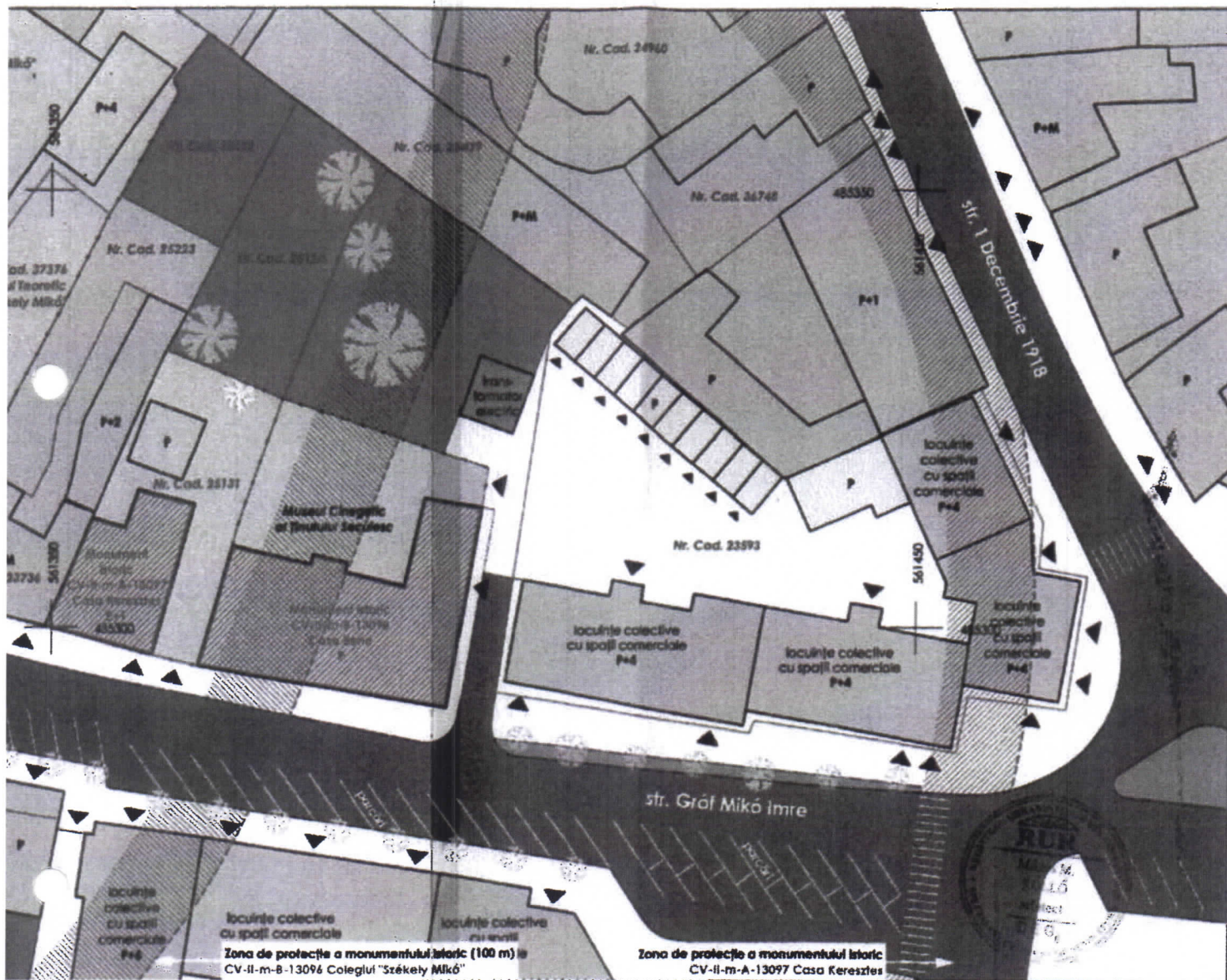
- zonă rezidențială (locuință individuală)
- zonă rezidențială (locuințe colective)
- zonă instituții publice și culturale
- zonă servicii
- spații verzi amenajate
- spații verzi neamenajate
- transformatoare electrice, cimitire

STRĂZI, VEGETAȚIE

- străzi cu îmbrăcăminte definitivă
- garaje existente
- trotuare / alei cu circulație mixtă
- accese
- vegetație înaltă existentă, păstrată

Zonă servicii
- Construcții
- Suprafață
- Alei can.
- Zonă c.
TOTAL

Notă: Cons.




ANEXA 1 - TERITORIAL COMPARATIV - PARCELA STUDIATĂ

Funcțională	Suprafață teren existent		Suprafață teren propus	
	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]
total, din care:				
o	140	42,4%	140	42,4%
o	-	-	56	17,0%
o	126	38,2%	104	31,5%
o	64	19,4%	30	9,1%
o	330	100,0%	330	100,0%

Parcela studiată face parte din ansamblul urban CV-II-a-8-13084 "Zona Centrală"



L. Ș.

		BUJDOȘ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI		Adresa beneficiarilor: str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, mun. Sfântu Gheorghe, c.p. 52003, Jud. Covasna	
Șef proiect proiectat deservat		arh. Kolló Miklós arh. Kolló Miklós arh. Györfi László-Miklós arh. Györfi László-Miklós		Adresa proiectantului: str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, mun. Sfântu Gheorghe, c.p. 52003, Jud. Covasna	
Titlu de proprietate: P.U.D.		Titlu de construcție: P.U.D.		Titlu de proprietate: P2017-64	
Situația: 01		Titlu de construcție: 07		Data: aug. 2017	
Situația propusă, reglementare		Situația propusă, reglementare		Situația propusă, reglementare	



S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997

CIF :RO427320

Sediu social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere, Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord

Directia Executivă Tehnologie si Informatie Romania

Divizia Acces si Transport Romania

Departament Proiectare & Inventar Retea Pasiva

Compartiment Proiectare Retea Pasiva Sud

Brasov, str. Mihail Sadoveanu, nr.9, tel.0268404171

Data: 14.12.2017

Numar de inregistrare: 169 CV

Catre: BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT si COPROPRIETARI
Adresa: SFANTU GHEORGHE, STR. GRÓF MIKÓ IMRE, NR.3

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentată la TELEKOM ROMANIA, privind lucrarea:

"EXECUTAREA UNUI P.U.D. IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI" in JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. GRÓF MIKÓ IMRE, NR.3, CU121/22.03.2017, va comunicam urmatoarele:

In zona in care urmeaza sa se deruleze lucrarile mentionate, TELEKOM ROMANIA nu are amplasate rețele si echipamente de comunicatii electronice care să fie afectate.

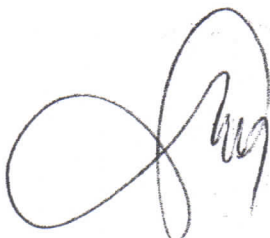
Avand în vedere această situație, TELEKOM ROMANIA este de acord cu executia lucrarilor proiectate conform documentatiei prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va reveni pentru obținerea avizului TELEKOM ROMANIA, în baza unei documentații tehnice de specialitate.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

Întocmit,
Comp. Proiectare Retea Pasiva Sud
Gabriela CHIRILA



Beneficiar :

BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI

mun. Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, jud. Covasna

P.U.D.

ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI

mun. Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, jud. Covasna
Proiect nr. P 2017-64, Faza P.U.D.

BIROU . DE . ARHITECTURA . URBANISM . RESTAURARE

.....
JUDETUL . HARGHITA . 535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A .
nr. inreg. Com: J19/11/08.01.2007 , c.u.i. 20442708
cont: RO08 RNCB 0152 0684 1912 0001 , BCR Miercurea Ciuc
cont: RO33 TREZ 3535069XXX2461, Trezoreria Gheorgheni



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiect nr.: **P 2017-64**

Denumirea proiectului: **P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI**


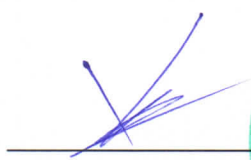
Amplasamentul: mun. Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, cod 520003,
jud. Covasna

Faza: **P.U.D.**

Beneficiarul investiției: **BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI**

Proiectant general: **PORTA GHEORGHENSIS S.R.L.,**
mun. Gheorgheni, Piața Libertății, nr. 8/A, jud. Harghita

șef proiect/proiectat:
-arh. KÖLLŐ MIKLÓS



proiectat/desenat:
arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS



BORDEROU

Piese scrise:

Pagină de titlu
Listă de semnături
Borderou
Certificat de urbanism nr. 121 din 22.03.2017
C.I. beneficiar
Studiu topografic
Studiu istoric
Memoriu justificativ

Piese desenate:

- | | |
|----|---|
| 00 | Plan de încadrare în zonă |
| 01 | Situație existentă, Disfuncționalități |
| 02 | Analiza situației existente - Regimi de înălțime |
| 03 | I. Analiza situației existente după criterii urbanistice |
| 04 | II. Analiza situației existente după criterii arhitecturale |
| 05 | III. Analiza situației existente după criterii ambientale |
| 06 | Sinteza analizelor I.-III. |
| 07 | Situația propusă, Reglementări |
| 08 | Profil transversal |
| 09 | Ilustrare de temă |
| 10 | Proprietatea terenurilor |
| 11 | Reglementări tehnico-edilitare |

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumirea proiectului: **P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI**

Amplasamentul: mun. Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, cod 520003,
jud. Covasna

Beneficiarul investiției: **BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI**

Proiectant general: **PORTA GHEORGHENSIS S.R.L.,**
mun. Gheorgheni, Piața Libertății, nr. 8/A, jud. Harghita

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) are ca scop asigurarea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului propus, pe amplasamentul studiat, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate, în așa fel încât să exploateze potențialul terenului și să nu influențeze în sens negativ dezvoltarea echilibrată a zonei centrale.

Conform Certificatului de Urbanism **nr. 121, din 22. 03. 2017**, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, terenul studiat se află în zona centrală – „zonă instituții publice și servicii, cu blocuri de locuit P+3 - P+11, unități comerciale, dotate cu utilitățile aferente: apă potabilă, canal menajer, curent electric, telefonie, gaz. Terenul inclus în P.U.D. - parțial în proprietate privată, parțial în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe - este situat în intravilan, face parte din monumentul istoric CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală" și se află în zona de protecție a trei monumente istorice: CV-III-m-B-13096 Colegiul "Székely Mikó", CV-II-m-A-13097 Casa Keresztes și CV-III-m-B-13098 Casa Bene.

Suprafața studiată este compusă din două loturi: un lot cu 200 mp, aflat în proprietatea privată a beneficiarilor și un lot cu 130 mp aflat în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe. În prezent pe terenul studiat se află o clădire S+P+1, locuință la parter și birouri la etaj.

Beneficiarii doresc mansardarea construcției.

Planul Urbanistic de Detaliu stabilește reglementările tehnice și edilitare pentru teren, prin încadrarea într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelată cu cerințele actuale economice, cu modelarea arhitecturală-urbanistică și funcțională, potrivit mărimii, a exigențelor programului arhitectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta.

În funcție de opțiunea proprietarului terenului și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea - în cadrul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu - a următoarelor obiective principale:

- Stabilirea procentelor de ocupare și a coeficientului de ocupare a terenului;
- Stabilirea reglementărilor cu indicarea permisivităților și a restricțiilor care se impun.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 121 din 22.03.2017, eliberat de Primăria mun. Sfântu Gheorghe;
- Extras CF nr. 28457, nr. Top. 145/1, S teren = 200 mp;
- Studiu istoric;
- Studiu topografic (Plan de amplasament) realizat de P.F.A. Nagy István;
- P.U.G. municipiul Sfântu Gheorghe;

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, strada Gróf Mikó Imre, nr. 3, cu folosința actuală locuință la parter și birouri la etaj.

Zona are o așezare favorabilă, în apropierea arterelor importante de circulație și a unor puncte urbane și economice polarizatoare. Lotul se află în inima centrului, la mijlocul unei străzi cu trafic intens, la limita dintre centrul istoric și vecinătatea rezidențială. În ultima perioadă zona a trecut printr-o dezvoltare spectaculoasă – în lungul străzii Gróf Mikó Imre s-au amenajat mai multe spații comerciale, diverse funcțiuni de servicii, mai ales la nivelul parterului.

În prezent în condițiile economice actuale procesul s-a încetinit, dar constituie o tendință firească și normală de dezvoltare urbană, în care se încadrează și prezentul proiect.

Construcția studiată (inițial: locuință pentru învățători ai Colegiului Reformat din Sfântu Gheorghe) a fost proiectată de arhitectul Kós Károly și a fost realizată în anii 1933-1934. Locuințele profesionale ale colegiului sunt influențate clar de arhitectura mondială de vârf din acea vreme, și din acest motiv poate merita mai multă atenție, tocmai pentru încercarea din partea arhitectului de a fi contemporan.

Este o construcție simplă, cu două apartamente identice pe cele două nivele. Kós a proiectat o locuință ieftină, cu posibilitate de dezvoltare și cu o organizare planimetrică funcțională și comodă: două camere cu ferestre spre stradă și o bucătărie orientată spre curtea din spate, fiind accesibile dintr-un hol comun, central. Organizarea funcțională este caracteristică lui Kós, dar "înfățișarea" clădirii este destul de neobișnuită. În lipsa desenelor originale, nu putem decât să bănuim închipuirile arhitectului. Se presupune, că divizarea orizontală a fațadei a fost marcată prin alternarea finisajelor: fâșii din piatră, tencuială văruiată și poate cărămidă aparentă în zona ferestrelor de la etaj.

Tâmplăriile originale au fost păstrate de-a lungul timpului, având o valoare arhitecturală deosebită.

Prin P.U.D. se propune schimbarea parțială a funcțiunii, se reglementează amenajarea acestuia, cu detalieră condițiilor de amplasare pentru construcții, indici urbanistici și rezolvarea utilităților.

Reglementări:

Planul Urbanistic de Detaliu prezent este în concordanță cu reglementările P.U.G., asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico-edilitare. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de dezvoltare ale proprietarului de teren, ținându-se seama și de conformarea și integrarea construcției în țesutul istoric existent.

Pentru realizarea obiectivului propus, solicitat de către proprietarul lotului, se are în vedere studierea contextului, propunerea și reglementarea coerentă a unei soluții urbanistice privind extinderea construcției existente, prin mansardare.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază o zonă de 330 mp, compusă din două loturi:

- un lot cu 200 mp în proprietatea beneficiarilor, pe care se află clădirea S+P+1 sus-menționată, proiectată de arh. Kós Károly;
- o porțiune de teren cu 130 mp, aflată în folosința beneficiarilor, parte al unui lot în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, separat de curtea Colegiului Székely-Mikó. Terenul respectiv servește ca acces din str. Gróf Mikó Imre, prin care trec și conductele tehnico-edilitare proprii.

Zona studiată este în intravilan, în centrul localității, învecinat cu loturi construite, cu instituții publice, spații comerciale și de servicii. are asigurat accesul pietonal și auto direct din strada Gróf Mikó Imre. Pe teren există vegetație joasă, fără arbori, prin PUD nu se propun modificări în acest capitol.

Regimul economic:

- Teren intravilan, compus dintr-un imobil în domeniul public al municipiului (130 mp) și un imobil proprietate privată (200 mp);
- Folosință actuală: rezidențial și servicii (locuință la parter și birouri la etaj);
- Destinația: se va schimba parțial prin P.U.D., în servicii;
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare.

Regimul tehnic:

- terenul studiat se află în zona centrală – zonă instituții publice și servicii, cu blocuri de locuit P+3 - P+11, unități comerciale, dotate cu utilitățile aferente: apă potabilă, canal menajer, curent electric, telefonie, gaz. Terenul inclus în P.U.D. - parțial în proprietate privată, parțial în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe - este situat în intravilan, face parte din monumentul istoric CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală" și se află în zona de protecție a trei monumente istorice: CV-III-m-B-13096 Colegiul "Székely Mikó", CV-II-m-A-13097 Casa Keresztes și CV-III-m-B-13098 Casa Bene.
- POT,CUT - se vor stabili prin PUD

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**Concluziile studiului istoric:**

- locuințele profesionale ale Colegiului Székely Mikó din Sfântu Gheorghe sunt influențate clar de arhitectura mondială de vârf din acea vreme, și din acest motiv poate merita mai multă atenție, tocmai pentru încercarea din partea arhitectului de a fi contemporan.
- ele au fost concepute inițial cu posibilitatea de extindere spre curte, prin alipirea a noi module – relevant fiind în acest sens terminarea clădirii spre curte cu calcan. Toate construcțiile din jur s-au extins între timp, într-un mod care nu mai face posibilă extinderea orizontală, gândită inițial. Proprietarul actual a reabilitat etajul construcției într-un mod foarte corect dpdv. restaurării monumentelor istorice, păstrând toate elementele originale și recondiționând ferestrele. Dorește să realizeze acest lucru și la parter, însă activitatea lui necesită spații în plus. În aceste condiții singura direcție de extindere este cea verticală, lucru ce s-a întâmplat la vecinătăți, prin mansardarea acestora. Clădirea în sine nefiind monument istoric, și raportat la context, este o dorință justă.
- văzut dinspre stradă (din spațiul public) – în contextul ansamblului urban protejat – nu se recomandă modificarea fațadei, a tâmplărilor, a lățimii streșinii, respectiv pantei acoperișului: din aceste unghiuri de vedere, atât fațada principală, cât și cea laterală (pe porțiunea vizibilă din stradă) se va păstra casa ca atare, deci se va alege o soluție, prin care nu se vede din zona străzii extinderea propusă.
- streășina este un element definitoriu și dinspre curte, pe fațada posterioară, drept urmare se va păstra forma în „U” (văzut în plan) al streșinii.
- intervenția – ca amplasare – se va subordona construcției existente, dar se va diferenția de aceasta prin contrast, marcând clar etapa Kós Károly și extinderea dorită. Intervenția propusă nu va modifica construcția existentă de la streășina în jos, adică în registrul fațadei.
- intervenția fiind vizibilă din blocul ADAS de vis-a-vis, respectiv de pe terenul de fotbal de pe acoperișul sălii de sport al Colegiului „Székely Mikó”, se va studia impactul intervenției văzute din aceste zone „publice”.
- se recomandă restaurarea părților păstrate, ca și cum clădirea ar fi monument istoric.
- se recomandă păstrarea șarpantei originale în zonele neafectate de intervenție.
- intervenția va fi reversibilă, pe cât este posibil, iar înaintea începerii lucrărilor se va realiza un relevu exact și amănunțit al pieselor de acoperiș care vor fi demontate în zona mansardării.
- culoarea fațadelor se va stabili prin studiu de parament.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație/ Circulația

Terenul studiat este amplasat în zona centrală a localității, ușor accesibilă, într-o zonă de calitate unică, favorizând atât funcțiunea de locuire, cât și activitatea de servicii. Terenul studiat se află pe strada Gróf Mikó Imre în apropierea Parcului Elisabeta. Accesul carosabil și pietonal este asigurat din strada Gróf Mikó Imre prin servitute de trecere printr-un teren în domeniul public al municipiului. Poziția acceselor nu se modifică.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat are o suprafață de 330 mp, delimitat de calcanele clădirilor învecinate, împrejmuirea curții liceului, cu poartă de acces auto și pietonal la strada Gróf Mikó Imre, pe limita sudică a lotului.

Vecinătățile sunt:

la Nord	– Colegiul "Székely Mikó";
la Vest	– Colegiul "Székely Mikó";
la Sud	– strada Gróf Mikó Imre;
la Est	– Colegiul "Székely Mikó".

Lotul este amplasat în zona centrală a localității, învecinându-se în general cu loturi construite, cu instituții publice, blocuri de locuit, cu locuințe vechi și noi/extinse și modernizate.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Parcela identificată prin Extras CF nr. 28457, nr. Top. 145/1 cu o suprafață de 200 mp, este teren construit în totalitate (adăpostește construcția existentă). Caracteristicile urbanistice sunt socotite la nivelul lotului studiat.

P.O.T. Existent	42,4	%
C.U.T. Existent	1,01	
Suprafața terenului	330	mp
Arie construită la sol totală - existentă	140	mp
Arie desfășurată totală - existentă	333	mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul arhitectural al zonei centrale este eterogen, cu instituții publice și servicii, regim de înălțime între P și P+1+M cu anexe în spatele curțiilor, respectiv blocuri de locuit cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime între P+3 și P+11.

Blocurile de locuit (frontul sudic al străzii) sunt moderne, din perioada anilor comunismului, cu acoperiș terasă necirculabilă sau cu șarpantă simplă în două/patru pante, cu partere ocupate de spații comerciale și de servicii.

Partea opusă a străzii reprezintă o valoare arhitecturală deosebită, desemnat ansamblu protejat, cu trei monumente istorice.

Aspectul arhitectural este variat și reprezentativ, cu o valoare arhitecturală deosebită, țesutul tradițional este în mare parte păstrat, atât ca amplasare tradițională a locuințelor și anexelor, cât și ca gabarite, cu excepția blocurilor de locuit.

Terenul studiat face parte din ansamblul CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală" și se află în zona de protecție a trei monumente istorice: CV-III-m-B-13096 Colegiul "Székely Mikó", CV-II-m-A-13097 Casa Keresztes și CV-III-m-B-13098 Casa Bene.

3.5. Destinația clădirilor

Prezentul P.U.D. studiază posibilitatea de mansardare a construcției și schimbarea categoriei funcționale din mixtă (locuire și servicii) în servicii.

Poziția construcției, în aliniamentul străzii, nu se modifică. Noua extensie va fi vizibilă numai dinspre curtea liceului și din anumite poziții mai înalte decât cota coamei acoperișului existent.

Se recomandă restaurarea părților păstrate, ca și cum clădirea ar fi monument istoric, respectiv păstrarea șarpantei originale în zonele neafectate de intervenție.

Compartimentarea spațiilor interioare la parter nu se modifică. Etajul momentan funcționează ca un birou, însă activitatea beneficiarilor necesită spații în plus, din această cauză se dorește extinderea construcției prin mansardare.

Intervenția va fi reversibilă, pe cât este posibil, iar înaintea începerii lucrărilor se va realiza un relevu exact și amănunțit a pieselor de acoperiș care vor fi demontate.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate

Regimul juridic:

- amplasament: intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, CF nr. 28457, nr. Top. 145/1, $S_{\text{teren}} = 200$ mp și teren din domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe $S_{d,p} = 130$ mp.
- natura proprietății: proprietate privată, Bujdosó Albert-Zsolt și Coproprietarii, respectiv domeniu public al municipiului Sfântu Gheorghe.
- Imobilul face parte din monumentului istoric CV-II-a-B-13086 Ansamblul urban "Zona Centrală".

3.7. Topografia, geologia și seismicitatea

Terenul studiat are o formă neregulată (dreptunghiulară cu o alveolă îngustă în spate), învecinându-se cu loturi construite, de forme și dimensiuni diverse, este cvaziorizontal, fără denivelări semnificative.

Amplasamentul se încadrează după cum urmează:

- Clasa de importanță : III - conform P100-1/2013
- Categoria de importanță : C - conform HG 766 din 1997
- Seismicitate : $a_g = 0,20g$; $T_c = 0,7s$ - conform P100-1/2013
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol: $s_{0k} = 2,0$ kN/mp - conform Cr 1-1-3/2012
- Presiunea de referință a vântului $q_{ref} = 0,6$ kPa - conform Cr 1-1-4/2012;
- Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural este la 1.10 m adâncime.

3.8. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Terenul studiat este construit, pe lot găsim o construcție cu parter nelocuit, cu birouri la etaj și spații de depozitare în demisol.

În vecinătate construcțiile au regim variat P - P+11. Caracterul clădirilor este reprezentată cu coduri de culoare pe planșele cu nr. 01, 04, 05, 06 și 07 (Situația existentă - Disfuncționalități și Analizele situației existente).

3.9. Echipare edilitară existentă

Zona studiată fiind în intravilanul localității, are echipare edilitară corespunzătoare, construcția existentă fiind alimentată cu energie electrică și racord la rețelele de apă, canalizare și gaz ale localității.

- **Alimentarea cu apă curentă** - construcția este racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă;
- **Canalizarea** - construcția este racordată la rețeaua de canalizare municipală;

- **Alimentarea cu energie electrică** - construcția este racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- **Încălzirea spațiilor** - construcția este racordată la rețeaua de alimentare cu gaz.
- **Canalizarea apelor pluviale** - construcția este racordată la rețeaua de apă pluvială municipală;
- **Colectarea deșeurilor menajere** - în prezent există recipient destinat numai acestui scop și deșeurile se transportă la cel mai apropiat depozit de deșeuri menajere amenajat, prin unități specializate pentru care se plătește regie.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema - program

Prin P.U.D. se dorește mansardarea construcției.

În cadrul P.U.D. se propune menținerea destinației generale de zonă de servicii – cu funcțiuni complementare, reglementarea lotului în vederea construirii, privind condițiile de dimensionare și conformare a construcției.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția realizată în anii 1933-1934 a fost proiectată de arhitectul Kós Károly. Clădirea amplasată în aliniamentul străzii are două locuințe (azi, cea din etaj funcționează ca birou) identice pe două nivele. Clădirea a supraviețuit cei 82 ani fără intervenții majore, doar la nivelul fațadei se presupun că a suferit niște modificări reversibile. În prezent încăperile clădirii sunt folosite ca birouri. Construcția are o suprafață construită de 140 mp, cu trei nivele (S+P+1), cu pivniță la subsol, cu parter nelocuit și cu etaj folosit ca birou, cu dotări edilitare corespunzătoare. Beneficiarii doresc amenajarea parterului, transformând-o într-un cabinet medical, fără schimbarea compartimentării interioare și extinderea biroului de la etaj pe verticală, prin mansardarea construcției.

Extinderea va avea o volumetrie contemporană, amorfă, cu materiale neutre, nevizibilă din stradă. Intervenția – ca ampolare – se va subordona construcției existente, dar se va diferenția de aceasta prin contrast, marcând clar etapa Kós Károly și extinderea dorită. Intervenția propusă nu va modifica construcția existentă de la streșina în jos, adică în registrul fațadei.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Planul construcției poate fi înscrisă într-un dreptunghi cu dimensiunile de 12,5 x 13 m, cu o suprafață construită de 140 mp, regim de înălțime S+P+1, cu o suprafață desfășurată de aprox. 333 mp.

Construcția va păstra dimensiunea în plan și suprafața construită la sol, regimul de înălțime va fi de S+P+1+M, cu o suprafață desfășurată de aprox. 387 mp.

Suprafața construibilă se întinde în zona alveolei din spate,

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Lucrările proiectate se încadrează în principiile de dezvoltare existente și în contextul centrului istoric. Organizarea funcțională a terenului nu se schimbă.

Se menține accesul auto și pietonal existent din str. Gróf Mikó Imre: printr-un teren aflat în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe, separat de curtea Colegiului "Székely-Mikó" cu un gard.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Extinderea se raportează la construcțiile învecinate prin scară și dimensiuni, încadrându-se în cote ca gabarit, dar se distinge prin volumetrie și aspect prin folosirea materialelor de construcție noi: sticlă, lemn, metal și tablă metalică nelucioasă. Intervenția nu va fi vizibilă din stradă, decât din curtea liceului și din amunimete poziții mai înalte decât cota coamei acoperișului existent.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

- văzut dinspre stradă (din spațiul public) - în contextul ansamblului urban protejat - nu se recomandă modificarea fațadei, a tâmplărilor, a lățimii streșinii, respectiv pantei acoperișului: din aceste unghiuri de vedere, atât fațada principală, cât și cea laterală (pe porțiunea vizibilă din stradă) se va păstra casa ca atare, deci se va alege o soluție, prin care nu se vede din zona străzii extinderea propusă;
- streșina este un element definitoriu și dinspre curte, pe fațada posterioară, drept urmare se va păstra forma în "U" (văzut în plan) al streșinii;
- intervenția - ca amplasare - se va subordona construcției existente, dar se va diferenția de prin contrast, marcând clar etapa Kós Károly și extinderea dorită,
- intervenția propusă nu va modifica construcția existentă de la streșină în jos, adică în registrul fațadei;
- fiind vizibilă din curtea Colegiului "Székely-Mikó", respectiv de pe terenul de fotbal de pe acoperișul sălii de sport al liceului, se va studia impactul intervenției văzute din aceste zone "publice";
- se recomandă restaurarea părților păstrate, ca și cum clădirea ar fi monument istoric;
- se recomandă păstrarea șarpantei originale în zonele neafectate de intervenție;
- intervenția va fi reversibilă, pe cât este posibil, iar înaintea începerii lucrărilor se va realiza un relevu exact și amănunțit al pieselor de acoperiș care vor fi demontate;
- se interzice izolarea termică exterioară a fațadelor și demontarea ferestrelor originale de epocă;
- cromatica fațadelor se va stabili prin studiu de parament.

4.7. Modalitățile de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Prin prezenta documentație nu se propun modificări la nivelul acceselor și circulațiilor existente. Se menține accesul auto și pietonal din str. Gróf Mikó Imre: printr-un teren aflat în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe, separat de curtea Colegiului "Székely-Mikó" cu un gard.

Poarta de acces nu este originală. Se propune schimbarea ei cu una asemănătoare originalului, sau cu una modernă, de calitate, care să se potrivească cu construcția proiectată de arhitectul Kós Károly.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Construcțiile vor respecta regimul de înălțime majoritar din zonă, nu vor folosi materiale și finisaje stridente, nenaturale, încadrându-se astfel în silueta așezării și în cadrul construit istoric.

4.9. Condiții de instituire de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta

Lotul studiat face parte din monumentul istoric CV-II-a-B-13086 Ansamblul urban "Zona Centrală".

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării – se respectă normele în vigoare privind poluarea mediului înconjurător, construcția este racordată la rețelele edilitare existente a localității. Prezenta documentație nu propune modificări în acest capitol.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În prezent, nu avem cunoștință de prevederea unor obiective publice în aria învecinată amplasamentului.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Nu este cazul, amenajarea terenului este realizat, nu se va efectua modificări.

4.12. Profiluri transversale caracteristice:

Nu este cazul lucrărilor specifice de amenajare. Profilul transversal al străzii este deja conformat, în prezent este amenajat cu drum asfaltat cu două benzi, locuri de parcare pe marginea sudică a străzii, trotuare pavate cu pavele din beton prefabricat și în anumitele zone spații verzi cu arbori de creștere medie.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Nu este cazul, amenajarea terenului este realizat;

4.14. Regimul de construire, alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor P.O.T., Coeficientul de utilizare a terenurilor C.U.T.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat și nu va depăși 60%-teren ocupat cu construcții - 40% din lotul format va fi teren liber.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfașurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat, și va fi de maxim 1,4.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime maxim admis.

- **alinierea conform vecinătăților:** se va respecta aliniamentul la stradă existent
- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) va fi 42,4% și nu va depăși max. 60%**
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) va fi de 1,17 și maxim de 1,4.

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Zona studiată fiind în intravilanul localității, are echipare edilitară corespunzătoare, de alimentare cu energie electrică și racord la rețelele de apă, canalizare și gaz ale localității. Se vor realiza lucrările de racordare și rețele interiorare, conform proiectului de specialitate- instalații.

- **Alimentarea cu apă curentă** - construcția este racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă;
- **Canalizarea** - construcția este racordată la rețeaua de canalizare municipală;
- **Alimentarea cu energie electrică** - construcția este racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- **Încalzirea spațiilor** - construcția este racordată la rețeaua de alimentare cu gaz.
- **Canalizarea apelor pluviale** - construcția este racordată la rețeaua de apă pluvială municipală;
- **Colectarea deșeurilor menajere** - în prezent există recipient destinat numai acestui scop și deșeurile se transportă la cel mai apropiat depozit de deșeuri menajere amenajat, prin unități specializate pentru care se plătește regie.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV - PARCELA STUDIATĂ				
Zonificare funcțională	Suprafață teren existent		Suprafață teren propus	
	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]
Zonă servicii - Teren construibil, din care:				
- Construcții existente	140	42,4%	140	42,4%
- Suprafață construibilă	-	-	56	17,0%
- Alei carosabile și pietonale	126	38,2%	104	31,5%
- Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	64	19,4%	30	9,1%
TOTAL	330	100,0%	330	100,0%

P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. Maxim = 1,4; Regim de înălțime maximă: P+1+M.

5. CONCLUZII

Se vor face referiri asupra:

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Obiectivul prezentului proiect este realizarea cadrului de lucru corespunzător, cu intervenție redusă asupra clădirii, păstrând astfel caracterul zonei.

În cadrul PUD se păstrează funcțiunea principală de instituții și servicii, se reglementează amenajarea acestuia, cu detalierea condițiilor de indici urbanistici și reglementarea lotului în vederea construirii, privind condițiile dimensionare și conformare a construcției.

Realizarea lucrărilor propuse va crea cadru corespunzător de lucru și implicit va îmbunătăți aspectul exterior al construcției, de aceea considerăm necesară această intervenție.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Conform reglementărilor urbanistice în vigoare, după avizarea și aprobarea PUD-ului, se va realiza proiectul tehnic pentru autorizarea construirii obiectivelor propuse, respectiv autorizarea și construirea construcțiilor.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a întocmit în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al localității, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora.

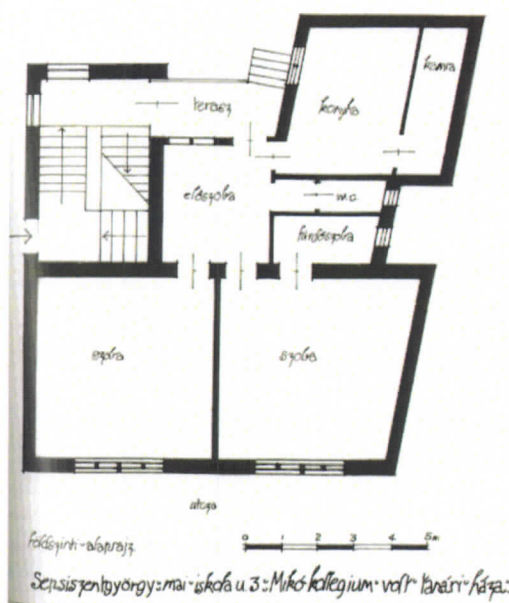
După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia.

Gheorgheni,
august 2017

Întocmit: arh. Köllő Miklós



STUDIU ISTORIC PRIVIND FOSTELE
LOCUINȚE PROFESORALE ALE
COLEGIULUI SZÉKELY MIKÓ DIN
SFÂNTU GHEORGHE.



PARTE A ANSAMBLULUI URBAN
CV-II-A-B-13086, „ZONA CENTRALĂ”

I. Locul locuințelor profesoriale ale Colegiului Székely-Mikó în opera lui Kós Károly.

Orașul Sfântu Gheorghe are o relație specială cu arh. Kós Károly, dat fiind faptul că aici și la Budapesta s-au construit cele mai multe proiecte ale arhitectului. Dincolo de proiectele realizate, cunoaștem o serie de proiecte de „sertar”, realizate de Kós, care din diferite motive și din păcate nu s-au executat. Cele două orașe au fost atât de importante în viața arhitectului, încât și-a stabilit reședința de vară exact la mijlocul distanței dintre cele două orașe, la Stana, de unde pe calea ferată putea să ajungă ușor la ambele destinații.

Kós Károly a avut o prodigioasă carieră de arhitect, de peste 70 de ani, s-a născut în Timișoara în 1883 și s-a stins la 93 de ani, în 1977, la Cluj. Opera lui Kós Károly trebuie privită în contextul celor doi factori majori, ce au influențat Ungaria secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea: pe de o parte, căutarea identității naționale și lupta pentru independență, iar pe de altă parte, procesul de reformă socială și modernizare. În acest context, îl regăsim ca o figură marcantă a mișcării „Fiatalok” (Tinerii), fondată în anul 1906, care avea ca scop crearea unei arhitecturi maghiare contemporane. Grupul a îmbrățișat ideile „Art and Crafts” și modelul mișcării naționale romantice finlandeze (Lars Sonck), ce aveau să fie urmate de către tinerii arhitecți și artiști maghiari. Ardealul, ca și regiunea Karelia pentru arhitecții finlandezi, a devenit sursă de inspirație pentru noul „Stil Național”. Kós Károly și-a creat propriul stil, bazat pe studiul arhitecturii medievale și populare maghiare, împletit cu tehnica clădirilor moderne și a elementelor de Art Nouveau. De altfel, în anul 1908, Kós Károly a fost inclus în grupul arhitecților ce au reprezentat Ungaria la Expoziția Internațională de Arhitectură de la Viena.

Operele de la Budapesta sunt realizate într-o perioadă relativ scurtă, în pragul primului război mondial, când în cadrul tendințelor contemporane europene (art nouveau / jugendstil / secesion, respectiv neoromânesc) „szecesszió” (secesion) a devenit fluxul principal al arhitecturii maghiare. Grupul arhitecților din jurul lui Kós, cunoscuți ca „Fiatalok” (Tinerii) erau la modă, având proiecte complexe, chiar la scară urbană, cum ar fi cartierul Wekerle, grădina zoologică din Budapesta și o serie de proiecte de construcții publice, astfel într-o perioadă de numai zece ani (1904-1914) erau terminate unele dintre cele mai importante lucrări ale sale: biserica romano-catolică din Zebegény, pavilioanele grădinii zoologice din Budapesta, școala primară și grădinița din strada Városmajor (Budapesta) Muzeul Național Secuiesc din Sfântu Gheorghe precum și biserica calvină din Cluj-Napoca. Din cauza Primului Război Mondial, lucrări din aceeași perioadă, precum spitalul din Sfântu Gheorghe și Casa Regală de Vânătoare, au rămas în fază de proiect.

În cadrul investițiilor publice se încadrează și clădirea Muzeului Secuiesc din Sfântu Gheorghe, clădire foarte reprezentativă pentru arhitectura lui Kós.

Odată cu terminarea primului război mondial – poate în mod surprinzător pentru un arhitect la modă la Budapesta care practic a marcat stilul arhitectural al Budapestei – Kós rămâne în Ardeal, „se retrage” la Stana, reședința de vară devine locuință permanentă. Casa – numită „Varjúvár” (Castelul Ciorii) – este realizată în stilul prezentat anterior.

Apariția stilului național românesc nu a fost trecută cu vederea de către arhitect. Poate dintre personalitățile „anilor fericiți din perioada păcii” – cum sunt cunoscuți ultimii ani de pace ai dublei monarhii – împreună cu poetul Ady Endre au observat și au dat importanță, într-un mod surprinzător de constructiv pentru perioada statelor naționale, cu cap limpede și treaz a mișcărilor naționalităților din cadrul Monarhiei Austro-Ungare.

Kós Károly nu a respins stilul neobizantin, cu atât mai mult cu cât l-a studiat personal în Istanbul, unde a făcut 2 ani de studii la Universitatea Turco-Maghiară. În această perioadă, Kós Károly a studiat arhitectura bizantină a Istanbulului și a publicat monografia „Istanbul – Istoria arhitecturii”.

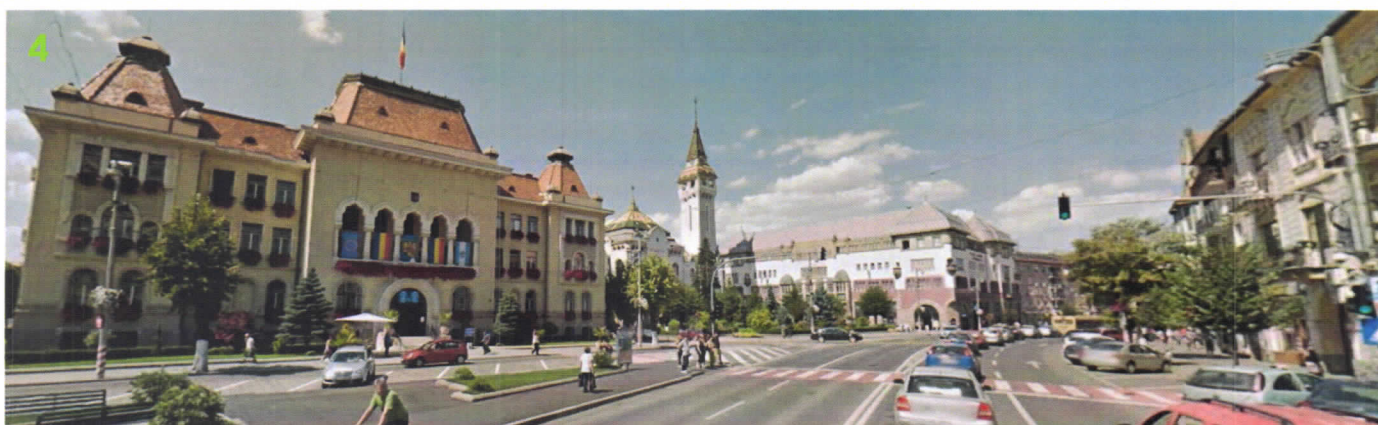
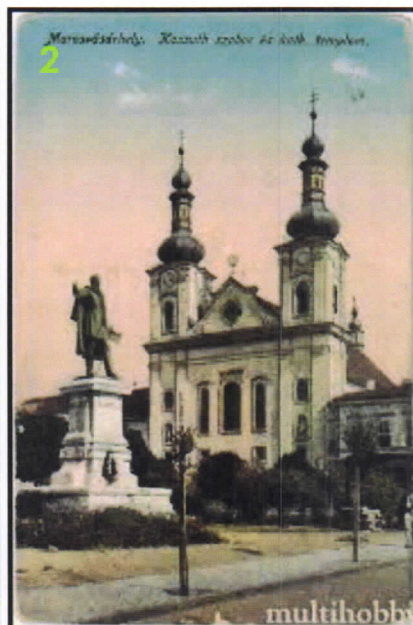
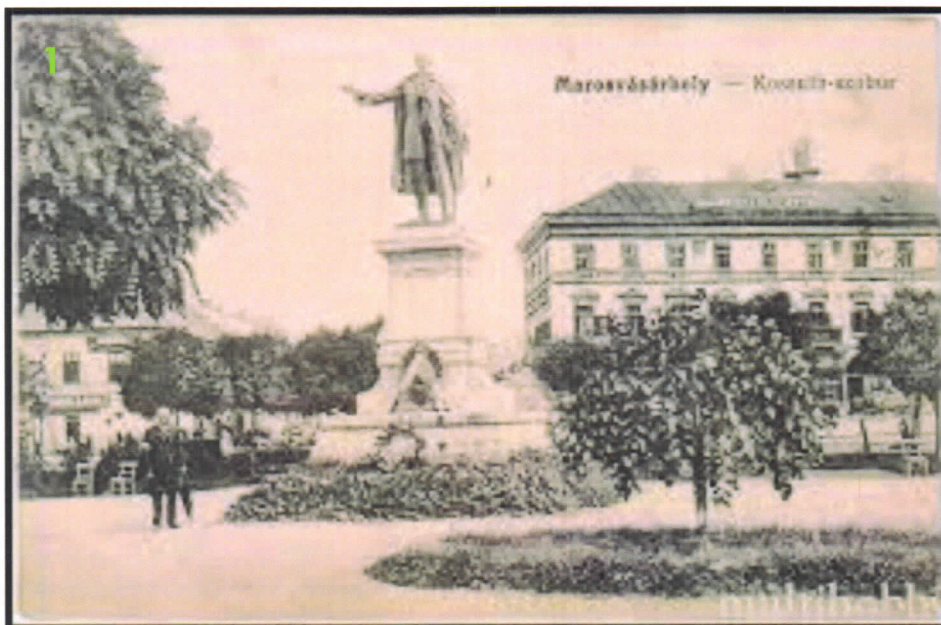
A observat atent moștenirea Bizanțului din cultura transilvană și a descoperit posibilitatea unei interpretări contemporane, locale în proiectul pentru catedrala ortodoxă din Cluj, competiție în care a obținut locul al II-lea. S-a implicat și în proiectarea mai multor biserici românești în zona Călata (Kalotaszeg): în 1924 – Biserica greco-catolică din Stana (construită în 1927), între 1924-1927 – cea din Petrinzel (1927), în 1928 – cea din Ardeova (1930). Biserica din Feiurdeni (1927-1928) este chiar varianta „micșorată” a proiectului catedralei ortodoxe din Cluj, cu care a participat la concurs.



Biserica de la Feiurdeni.

În contextul statelor naționale este ușor de înțeles, că ceea ce privește investițiile publice și în Transilvania momentului respectiv era preferat neoromânescul. În general în Transilvania secolului XX spațiul construit își schimbă des înfățișarea... (amintim în acest sens orașul Târgu-Mureș, în special clădirea primăriei, pornit în stil neoromânesc, exact lângă cele mai iconice construcții secesion din orașul de pe Mureș: Palatul Culturii, respectiv Prefectura din Târgu-Mureș). Astfel, după unire au fost doborâte cele două statui dedicate revoluției maghiare din 1848-49 (cel al lui Bem, respectiv Kossuth) din cele două capete ai Pieții Trandafirilor, fiind construite în locul lor două catedrale românești: (Catedrala Înălțarea Domnului și Catedrala Buna Vestire, cunoscută ca și „Catedrala mică”. Acesta din urmă este după modelul Bazilicii Sf. Petru din Roma, fiind construită pentru biserica română unită cu Roma). Tot în acest context, au fost demarate lucrările de construire a primăriei din Târgu-Mureș. Între timp a revenit administrația maghiară în Transilvania, clădirea primăriei a fost reproiectată din mers, printr-o refațadizare, situația păstrată și în perioada socialistă, dar reconsiderată după 1990, când clădirea și-a recăpătat parțial fațada inițială proiectată.

Pe paginile următoare, pozele după cum urmează : 1-2: statuia lui Kossuth și contextul; 3: contextul schimbat cu ridicarea catedralei ortodoxe; 4: Primăria în stil neoromânesc, Prefectura și Palatul Culturii în stil secesion; 5: fostul palat al Ministerului Lucrărilor Publice din București, după supraetajarea din 1948; 6: clădirea Primăriei Tg-Mureș, situație proiectată; 7: situația clădirii în timpul celui de-al doilea război mondial; 8: idem, în perioada socialistă. 9: situația de azi.





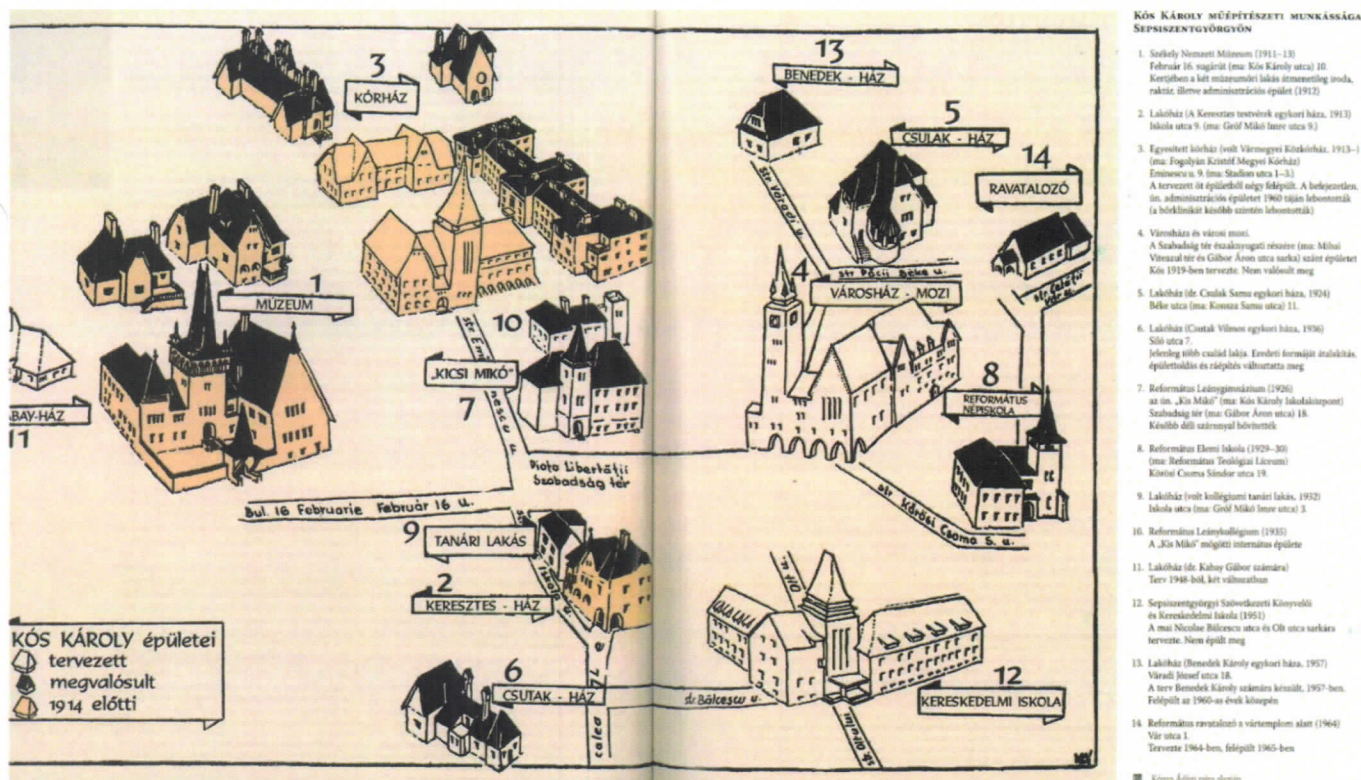
5



Proiectele din Sfântu Gheorghe ale lui Kós Károly se continuă și după prima deflagrație mondială, deși în perioada interbelică arhitectul este mai mult politician, scriitor etc., decât arhitect care își practică meseria. Și cum comenzile private din partea seculilor din Sfântu Gheorghe diferă de cele publice, din zona neoromânescului oarecum impus programatic pentru clădirile publice, putem observa o inerție „demonstrativă” în arhitectura locuințelor, respectiv în comenzile venite din partea bisericii reformate, calvine, practic cum nu s-ar fi întâmplat nimic. Pe pagina următoare, harta informativă ne arată localizarea în timp și în teritoriu a operei lui Kós la Sfântu Gheorghe: pictogramele realizate din linie și colorate în bej, fără acoperișul înnegrit sunt proiecte dinainte de război, însă nerealizate (în mare parte din cauza războiului). Pictogramele bej, cu acoperișul înnegrit sunt realizate până în pragul războiului, în stilul caracteristic pentru Kós.

Clădirile doar din linie și fără nici-o culoare sunt proiecte de sertar, rămase din diferite motive pe hârtie: nr. 4, clădirea primăriei, înglobând și un cinematograf este un proiect din 1919, de imediat după război, care nu s-a realizat (era o agonie a investiției, pe tot parcursul anilor 1920, proiectul lui Kós fiind detaliat și în mare parte respectat de către arh. Dumitru Pascu, un arhitect cu studii făcute la Budapesta, și care – după cum se pare – avea un respect față de opera lui Kós. Diferențe esențiale pot fi observate doar în ornamentica și picturile sălii festive – și aceasta este un lucru de înțeles, din privința lumilor paralele din vremea respectivă. Proiectul cu nr. 12, cel al liceului comercial este un proiect din 1951, din pragul perioadei Regiunii Autonome Maghiare Mureș, deci în condiții mai „blânde” – într-un fel...

Clădirile albe, cu acoperiș negru sunt cele realizate cu preponderență în perioada interbelică și după, beneficiarii fiind privați sau Biserica Reformată.



Harta lucrărilor lui Kós Károly din Sfântu Gheorghe.

În aceste împrejurări este interesant cum arhitectul Kós într-un fel își schimbă stilul, în locul secesionului obișnuit de la el apare într-un fel programatic arhitectura organică în proiectele lui, mai ales în cele două locuințe profesoriale realizate pentru Colegiul Reformat Mikó, investiții cu un buget minim. Construcția vizată de prezentul proiect este una dintre aceste locuințe profesoriale, și în mod clar putem remarca influența caselor de la țară ale lui Frank Lloyd Wright, precum și a principiilor enunțate de aceasta (dematerializarea colțurilor etc.)

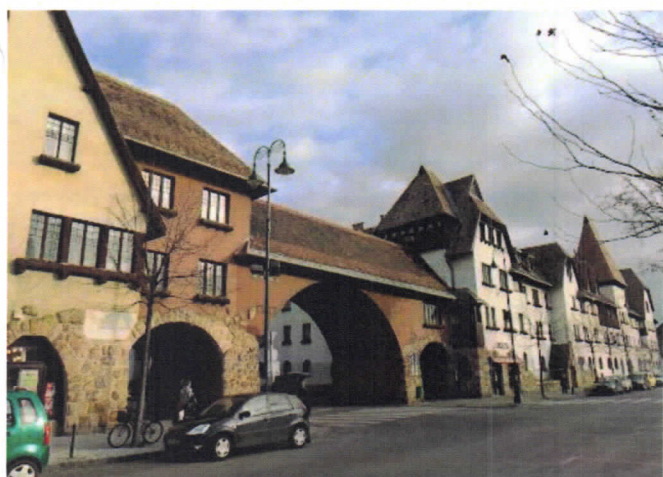
Pe de altă parte, în perioada „micii lumii maghiare”, cu ocazia proiectării clădirii Kalot de la Șumuleu Ciuc, Kós revine la stilul lui antebelic, dar cu influențe ale arhitecturii de peste ocean.

În acest context este interesantă casa vizată de prezentul proiect, făcând parte din ansamblul urban CV-II-a-B-13086, „Zona Centrală”, și care demonstrează faptul că arhitectul Kós Károly era atent la ce se întâmpla dpdv. arhitectural prin lume, nu numai în momentul când și-a format stilul la începutul anilor 1900, ci și cu douăzeci de ani mai târziu, când era deja un arhitect recunoscut, cu o vastă operă. Poate că împrejurimile din vremurile respective l-au „împins” în această direcție, dar un lucru este cert: locuințele profesoriale ale Colegiului Székely Mikó din Sfântu Gheorghe sunt influențate clar de arhitectura mondială de vârf din acea vreme, și din acest

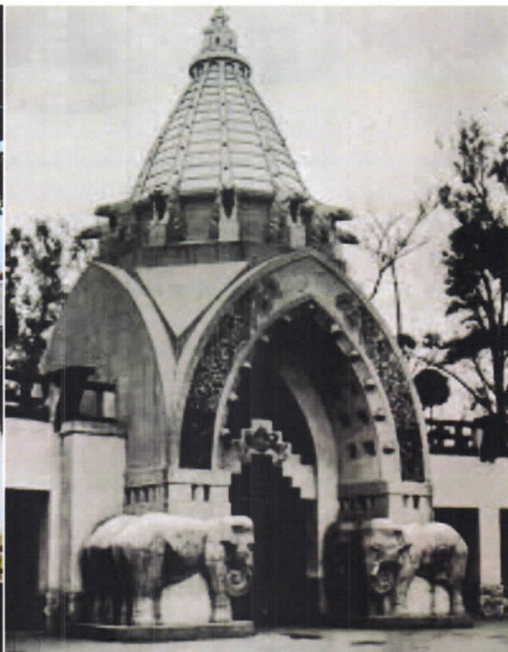
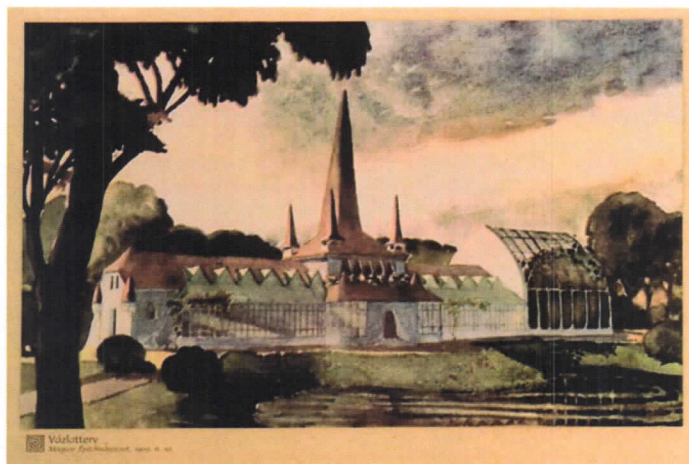
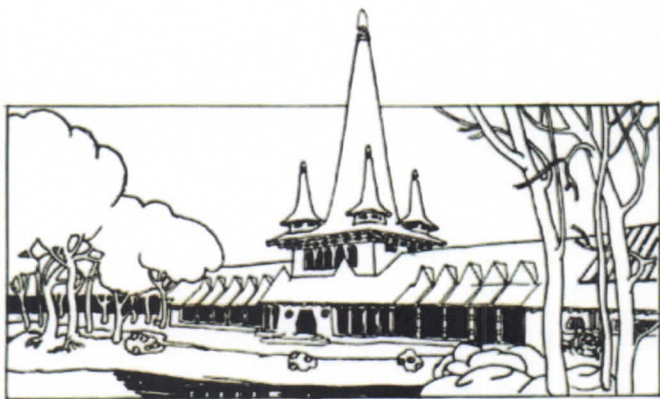
motiv poate merita mai multă atenție, tocmai pentru încercarea din partea arhitectului de a fi contemporan.



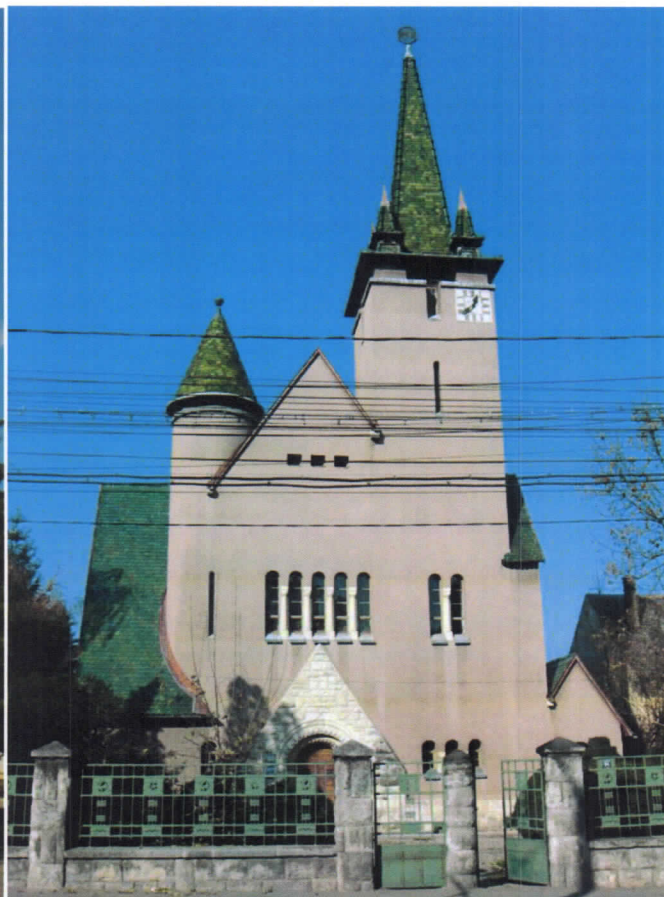
Cartierul Wekerle din Budapesta / poze de arhivă.



Cartierul Wekerle din Budapesta.



Grădina zoologică din Budapesta.



Biserica romano-catolică din Zebegény, biserica reformată din Cluj-Napoca, clădirea muzeului din Sfântu Gheorghe.



Varjúvár / Cetatea ciorii



Casa proiectată pentru părinții lui Kós, Brétfű, Cluj-Napoca



Casa desenul lui Kós pentru Cetatea Ciorii



Casa Keresztes, Sf.-Gheorghe , 1913



Sus: Liceul Reformat, Sf.-Gheorghe , 1929-1930. Jos: căminul Liceului Reformat, 1935

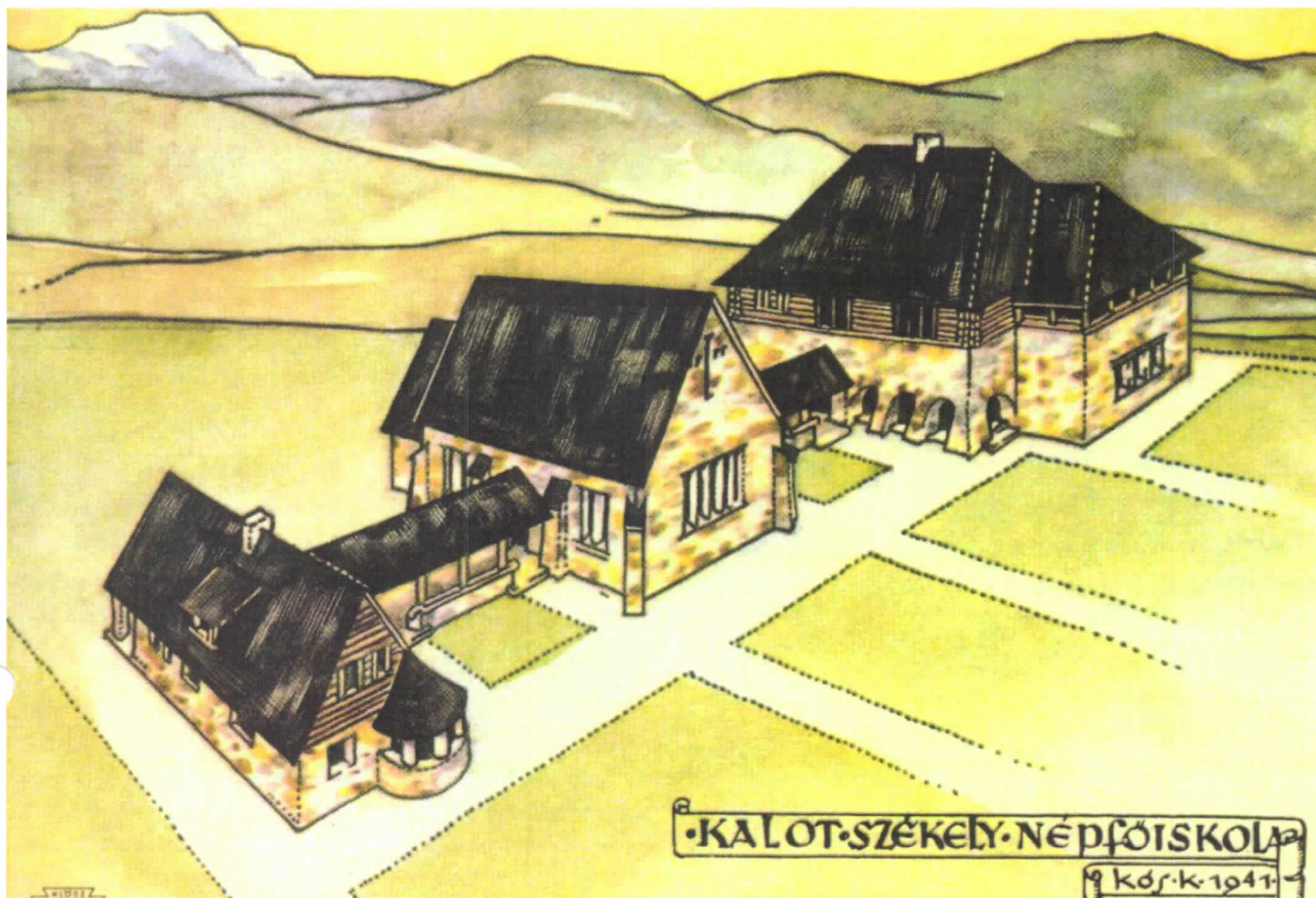




Sus: fostele locuințe profesoriale ale Colegiului Székely-Mikó, 1932, Sf.-Gheorghe

Jos: clădirile Kalot, Miercurea Ciuc, 1941-43





Clădirile Kalot, Miercurea Ciuc, 1941-43

La clădirile Kalot, revine la arhitectura lui de dinainte de primul război mondial, dar se vede influența arhitecturii organice.

II. Locuințele profesoriale ale Colegiului Székely-Mikó.



Fostele locuințe profesoriale, fațada principală, respectiv posterioară, cu streășina puternică în consolă, neobișnuită până atunci la Kós, prezentă în arhitectura lui Frank Lloyd Wright.



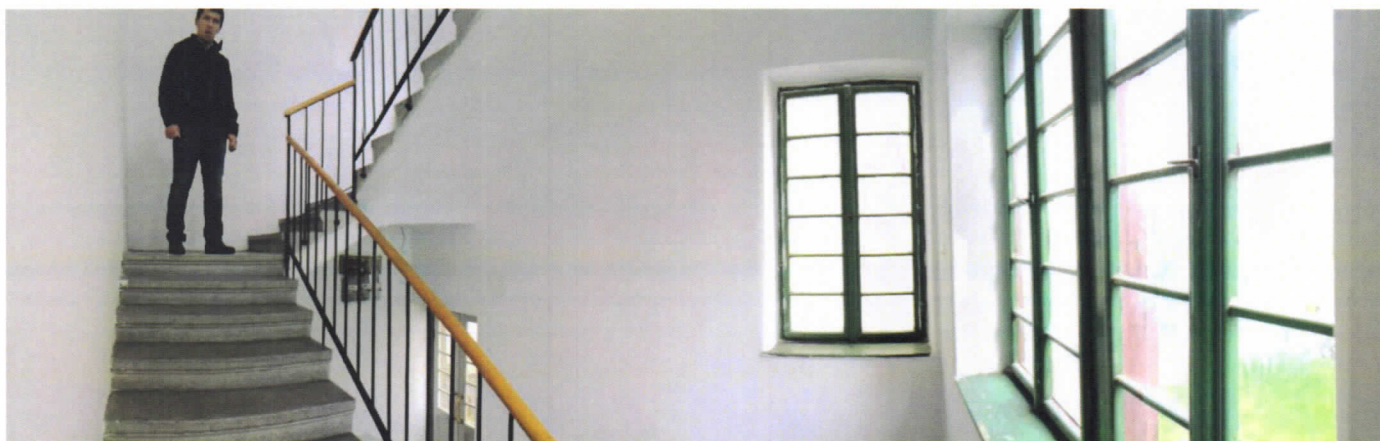


Două locuințe de la țară din opera lui Frank Lloyd Wright.

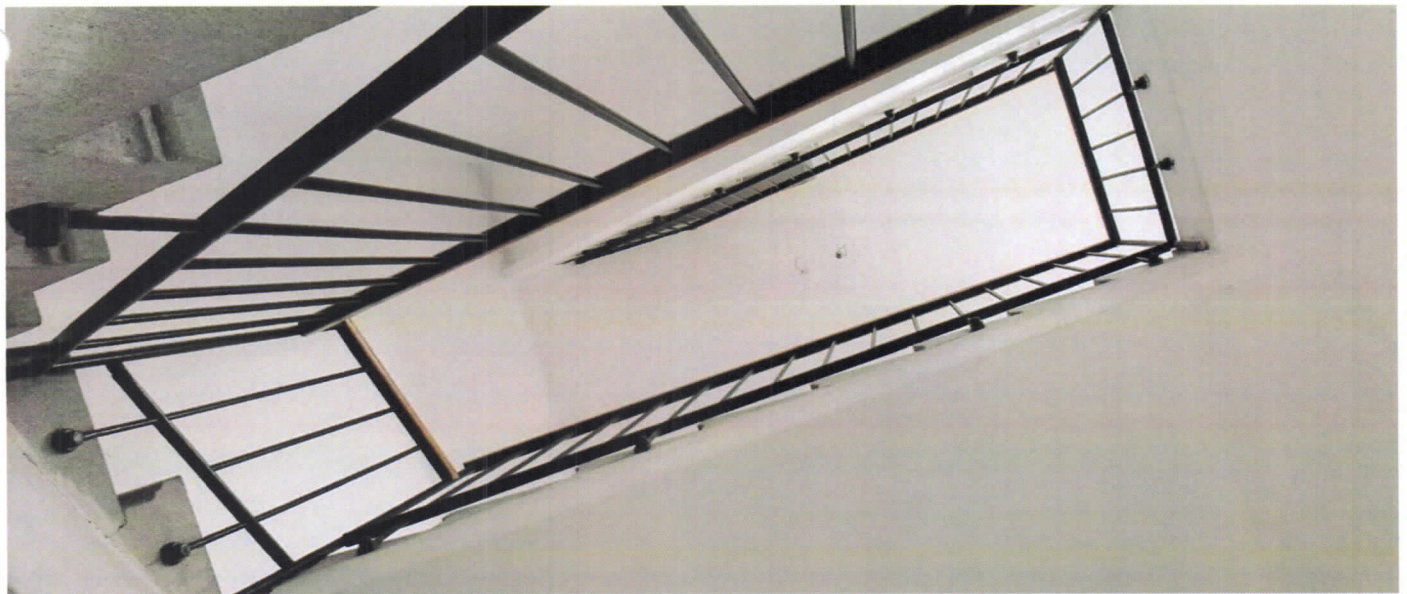


Detalii originale bine păstrate la fostele locuințe profesoriale.

Se remarcă dorința de dematerializare a colțurilor.







După cum se remarcă din poze, beneficiarul apreciază faptul că este proprietarul unei locuințe proiectate de Kós Károly, și în mod deosebit este preocupat de păstrarea detaliilor originale. Casa este îngrijită, parțial reabilitată / restaurată, fără intervenții necorespunzătoare.

II. Contextul urbanistic al locuințelor profesionale ale Colegiului Székely-Mikó.

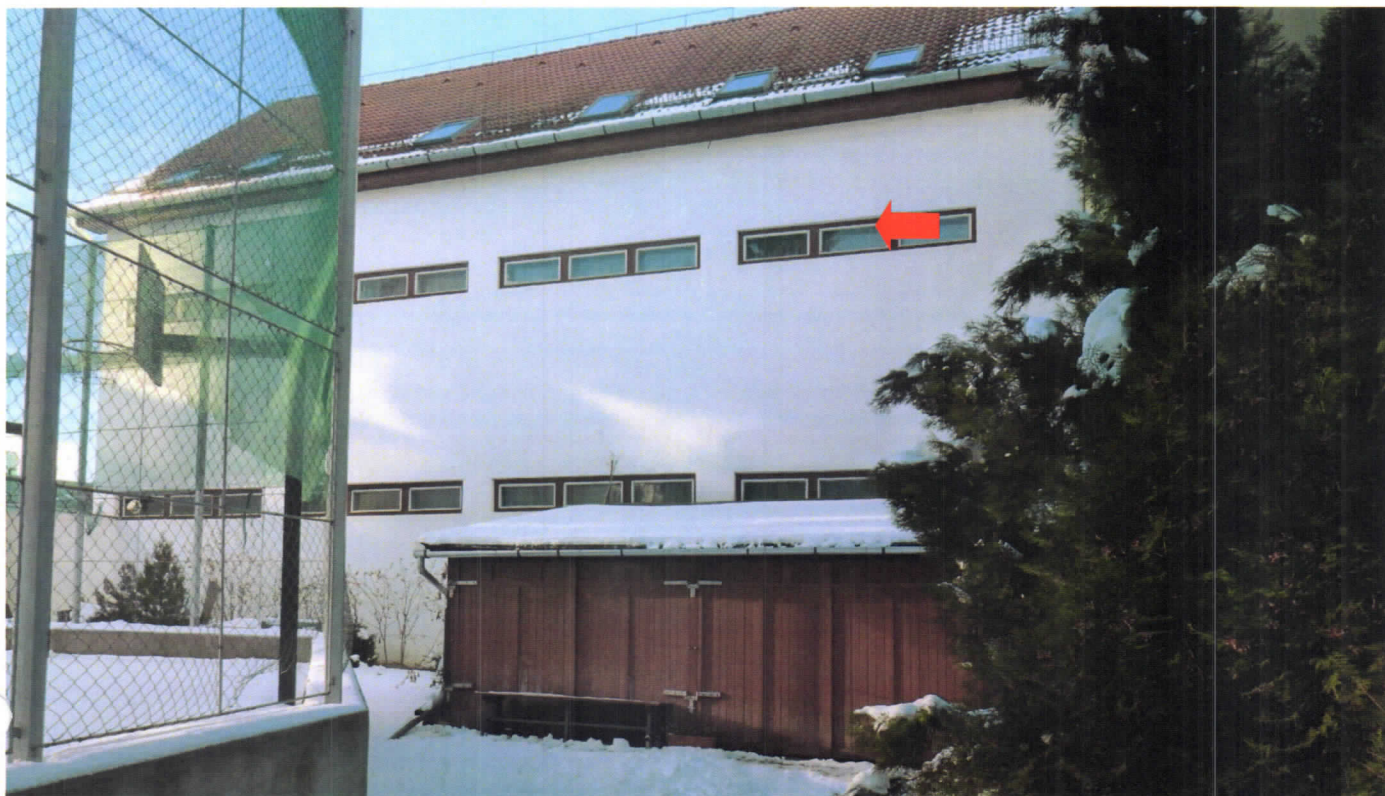




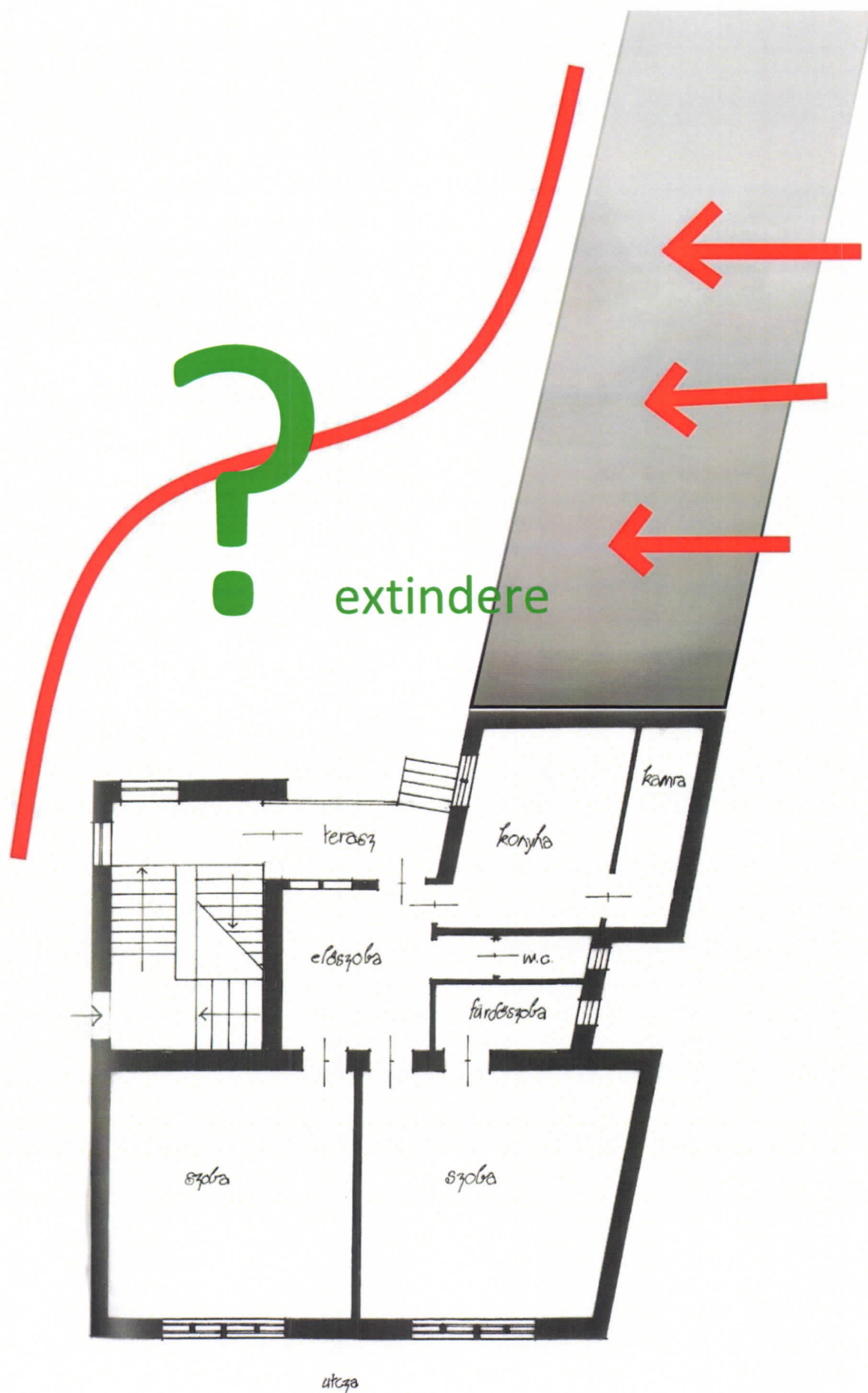




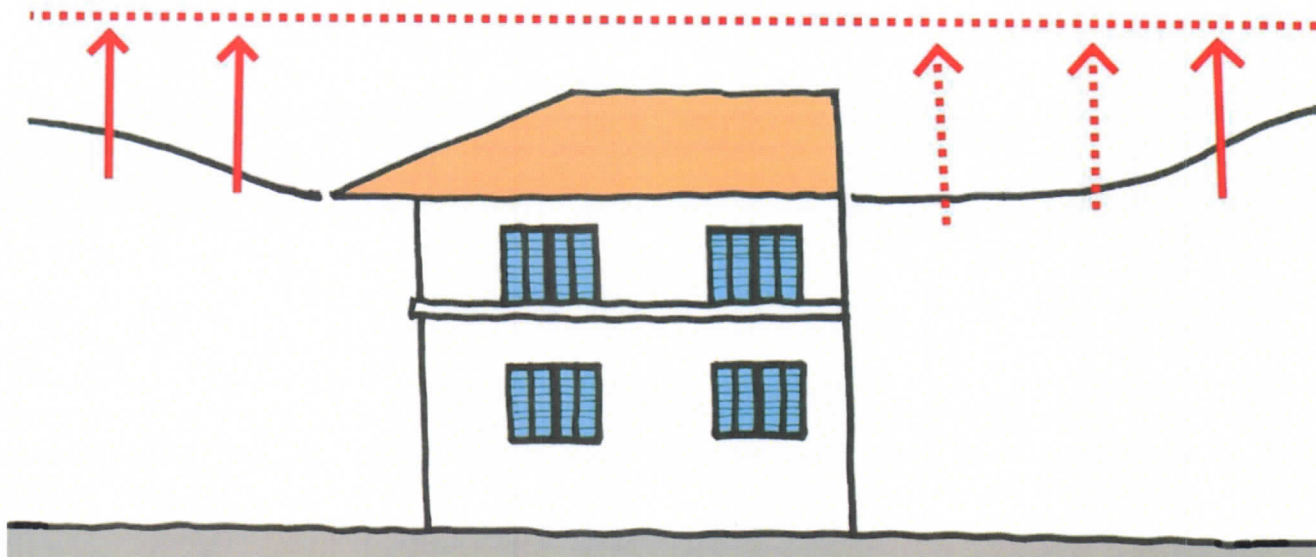




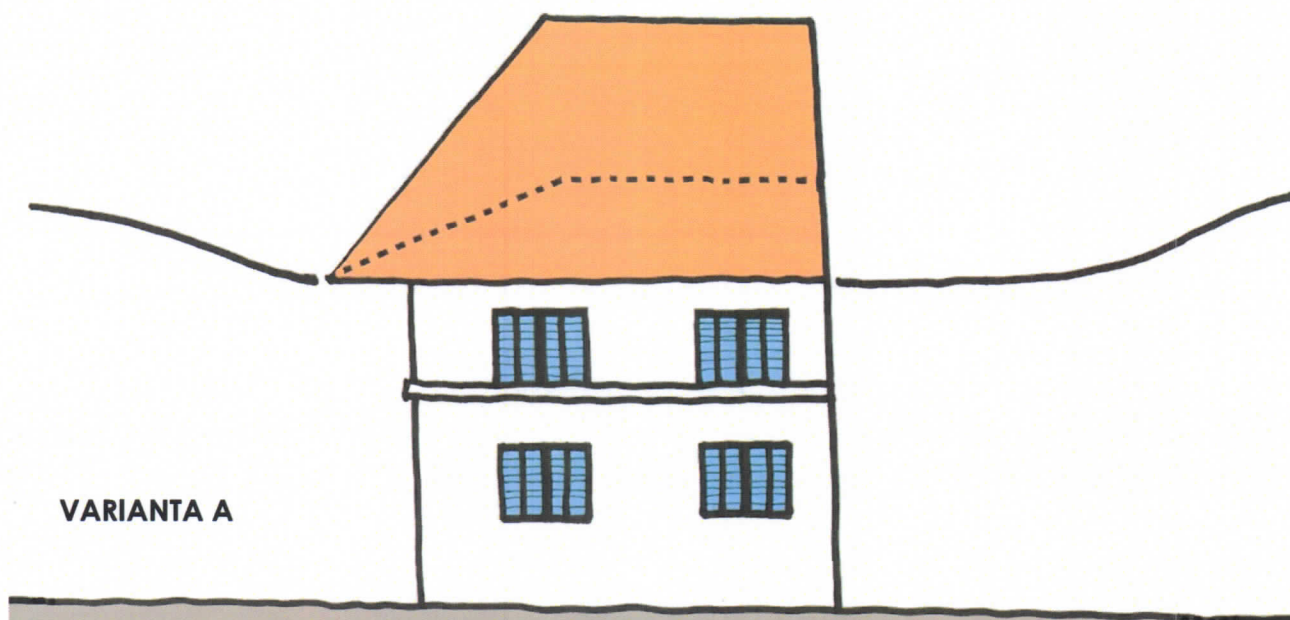
Nu putem descifra existența unei reglementări urbanistice clare, de epocă. Chiar la cele două case proiectate de Kós, situate în ansamblul urban CV-II-a-B-13086, „Zona Centrală”, registrele orizontale și liniile de forță nu sunt la aceleași cote. Pozele aeriene ne arată faptul că protecția oferită de un loc ocupat pe LMI de fapt este mai mult înțeleasă ca o protecție a fațadelor și văzut de la nivelul trotuarului. Calcanele se ridică peste acoperișuri, nu sunt acoperite. Fostelele locuințe profesionale – după mărturia ferestrelor de altă factură, montate ulterior în calcanul dinspre curte – au fost concepute cu o posibilitate de extindere ulterioară. Această extindere, datorită modul de construire (ilegală, cu ferestre pe aliniamentul lateral al parcelei) nu mai este posibilă, decât prin „forță” și prin desființarea unui cămin de liceu...



Extinderea -deși era gândită inițial spre spate, orizontal nu mai este posibilă (numai sub parapetul ferestrelor din vecinătate). Singurul mod de dezvoltare viabilă este cea spre verticală.

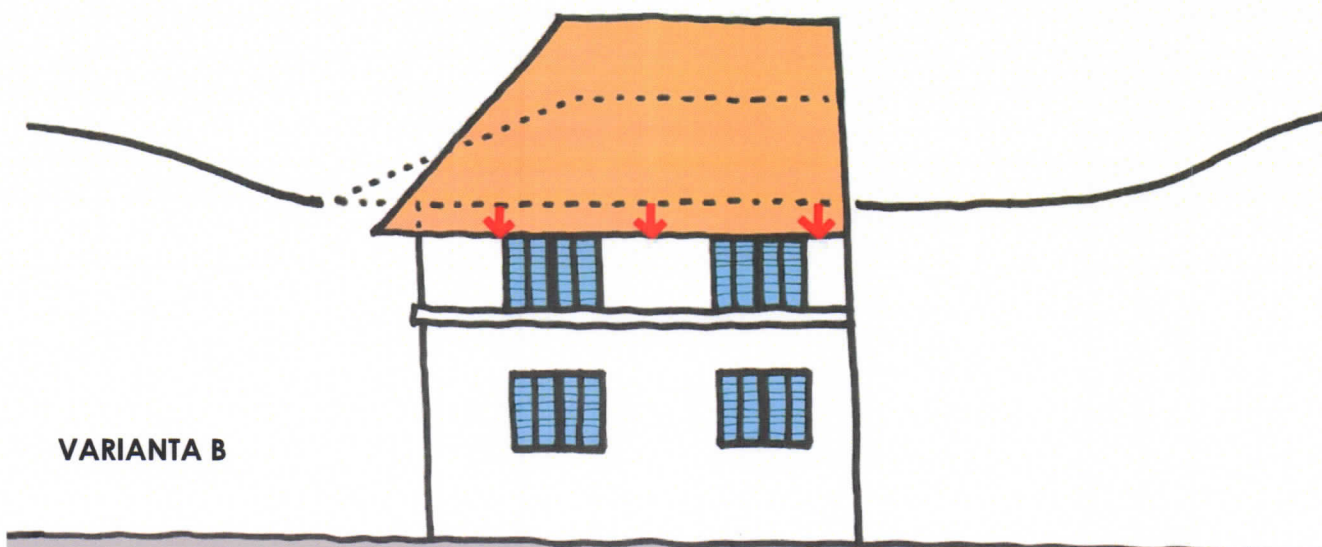


Clădirile vecine și-au schimbat regimul de înălțime prin mansardare.



VARIANTA A

Păstrarea streșinii late și modificarea pantei acoperișului distruge compoziția fațadei, acoperișul devine apăsător, registrul de la etaj pare comprimat.



VARIANTA B

Renunțarea la streșină lată, păstrarea intactă a fațadei (centurii de la etaj) înseamnă discomfort vizual, acoperișul „cade” peste ferestre + este erodată ideea originală compozițională.



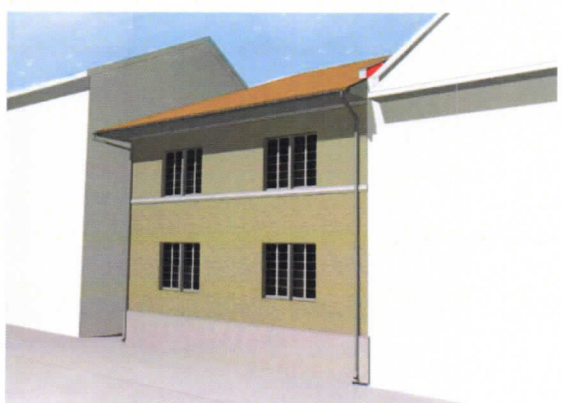
situația existentă: streășina iese în față față de vecin, se vede calcanul peste învelitoare



varianta A: streășina iese în față, calcanul este acoperit, se pierde caracterul construcției, ferestrele de mansardă introduc dezordine



varianta B: streășina filează, calcanul este acoperit, se pierde caracterul construcției, ferestrele de mansardă introduc dezordine

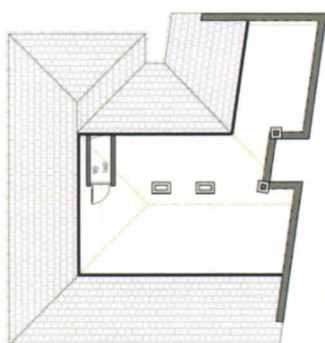
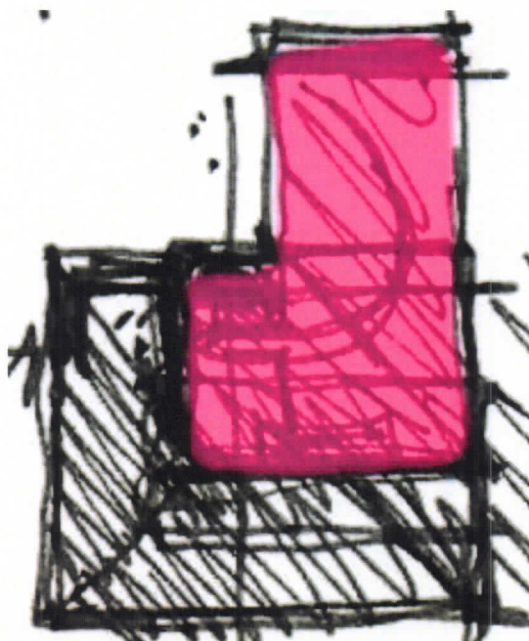
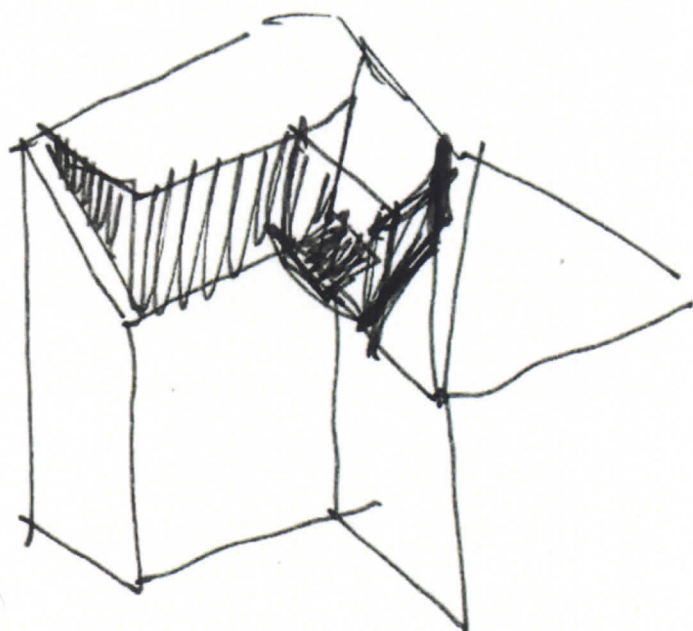


O propunere care nu se vede din stradă este soluția ideală, chiar dacă calcanul rămâne vizibil, asemănător celor din vecinătăți.

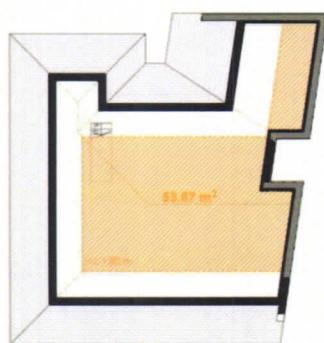


O soluție de mansardare, vizibilă numai dinspre curte poate fi o soluție, cu condiția păstrării liniei streșinii orizontale și a transparenței în zona respectivă.

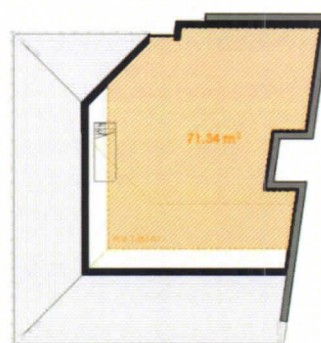




situația existentă



mansardare prin ridicarea
pantei acoperișului



mansardare tip
„F 117 Nighthawk „



O extindere cu formă amorfă, care nu intră în competiție cu arhitectura clădirii, realizat cu un finisaj neutru (de exemplu tablă vopsită culoare gri, mată) în zona care nu este vizibilă din spațiul public al străzii (este vorba de zona marcată cu violet) poate fi o soluție de extindere, care nu afectează clădirea existentă din punct de vedere al valorilor și prin contrast nu pune în evidență opera lui Kós. (și nu în ultimul rând, asigură o suprafață utilă mai mare, decât ridicarea pantei acoperișului.) Această soluție păstrează în bună parte acoperișul și șarpanta existentă.

Criterii de clasare, conform metodologiei de clasare și inventariere a monumentelor istorice:

▪ **vechimea**

Clădirea este un imobil ridicat între 1920-1960, deci teoretic are calificativul „mic”, însă poate fi ponderată, și anume: clădirea are o valoare inițială, iar intervențiile nu l-au schimbat, elementele componente fiind originale.

▪ **valoare arhitecturală, artistică, urbanistică**

Clădirea face parte din ansamblul urban CV-II-a-B-13086, „Zona Centrală” a orașului Sfântu Gheorghe, deci relația cu contextul urban este bună, se poate acorda calificativul „mare”. Clădirea nu este reprezentativă pentru autor, dar este o etapă în opera lui, cu o bună plastică arhitectură a fațadelor și a interioarelor, cu un anumit caracter. Astfel calificativul este „mare” la acest capitol.

▪ **frecvență**

Apartine la o serie restrânsă din opera lui Kós, sigur nu din cea mai spectaculoasă epocă de creație, deci calificativul acordat este „mare”.

▪ **valoare memorial-simbolică**

Calificativul la acest capitol este „mic”, clădirea nu este reprezentativă pentru Kós.

Astfel clădirea în sine nu întrunește condițiile de „cel puțin trei calitative medii” pentru monumentul de categoria B. Odată cu trecerea timpului, dacă construcția va fi în continuare bine păstrată, la capitolul vechime poate dobândi calificativul „medie” și are șansa clasificării.

Concluzii:

▪ Locuințele profesoriale ale Colegiului Székely Mikó din Sfântu Gheorghe sunt influențate clar de arhitectura mondială de vârf din acea vreme, și din acest motiv poate merită mai multă atenție, tocmai pentru încercarea din partea arhitectului de a fi contemporan.

▪ ele au fost concepute inițial cu posibilitatea de extindere spre curte, prin alipirea a noi module – relevant fiind în acest sens terminarea clădirii spre curte cu calcan. Toate construcțiile din jur s-au extins între timp, într-un mod care nu mai face posibilă extinderea orizontală, gândită inițial. Proprietarul actual a reabilitat etajul construcției într-un mod foarte corect dpdv. restaurării monumentelor istorice, păstrând toate elementele originale și recondiționând ferestrele. Dorește să realizeze acest lucru și la parter, însă activitatea lui necesită spații în plus. În aceste condiții singura direcție de extindere este cea verticală, lucru ce s-a întâmplat la vecinătăți, prin mansardarea acestora. Clădirea în sine nefiind monument istoric, și raportat la context, este o dorință justă.

▪ văzut dinspre stradă (din spațiul public) – în contextul ansamblului urban protejat – nu se recomandă modificarea fațadei, a tâmplărilor, a lățimii streșinii, respectiv pantei acoperișului: din aceste unghiuri de vedere, atât fațada principală, cât și cea laterală (pe porțiunea vizibilă din stradă) se va păstra casa ca atare, deci se va alege o soluție, prin care nu se vede din zona străzii extinderea propusă..

▪ streășina este un element definitoriu și dinspre curte, pe fațada posterioară, drept urmare se va păstra forma în „U” (văzut în plan) al streșinii.

▪ intervenția – ca ampoare – se va subordona construcției existente, dar se va diferenția de aceasta prin contrast, marcând clar etapa Kós Károly și extinderea dorită. Intervenția propusă nu va modifica construcția existentă de la streășina în jos, adică în registrul fațadei.

▪ intervenția fiind vizibilă din blocul ADAS de vis-a-vis, respectiv de pe terenul de fotbal de pe acoperișul sălii de sport al Colegiului „Székely Mikó”, se va studia impactul intervenției văzute din aceste zone „publice”.

- se recomandă restaurarea părților păstrate, ca și cum clădirea ar fi monument istoric.
- se recomandă păstrarea șarpantei originale în zonele neafectate de intervenție.
- intervenția va fi reversibilă, pe cât este posibil, iar înaintea începerii lucrărilor se va realiza un relevu exact și amănunțit a pieselor de acoperiș care vor fi demontate în zona mansardării.
- culoarea fațadelor se va stabili prin studiu de parament.

întocmit:



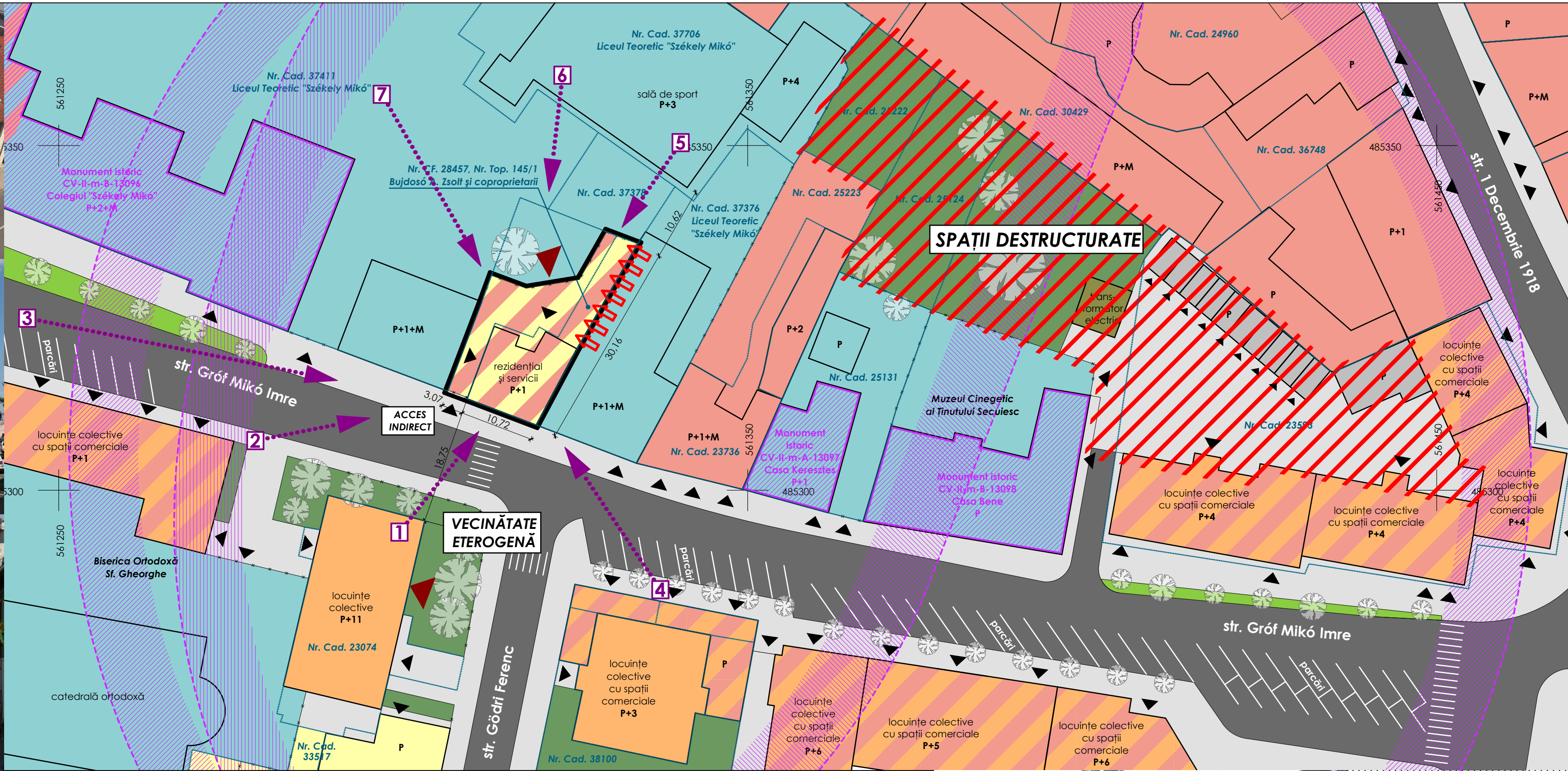
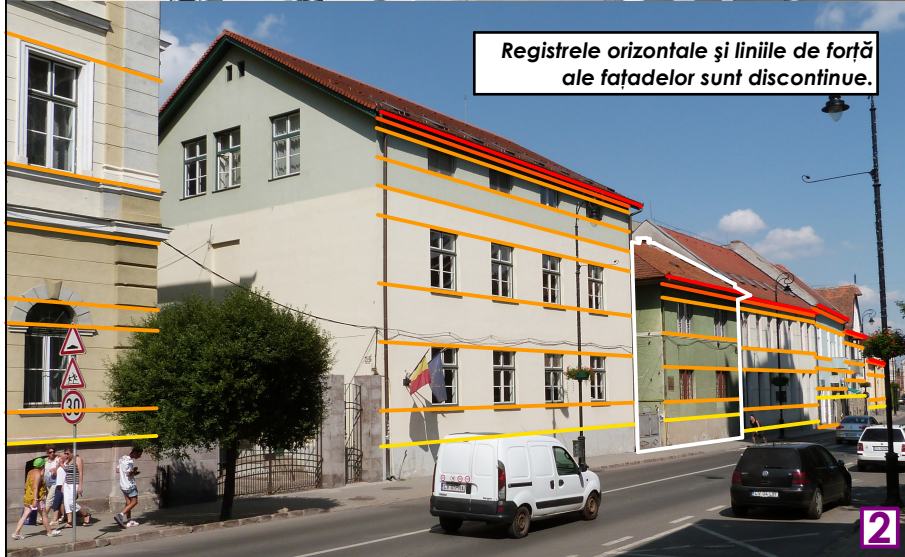
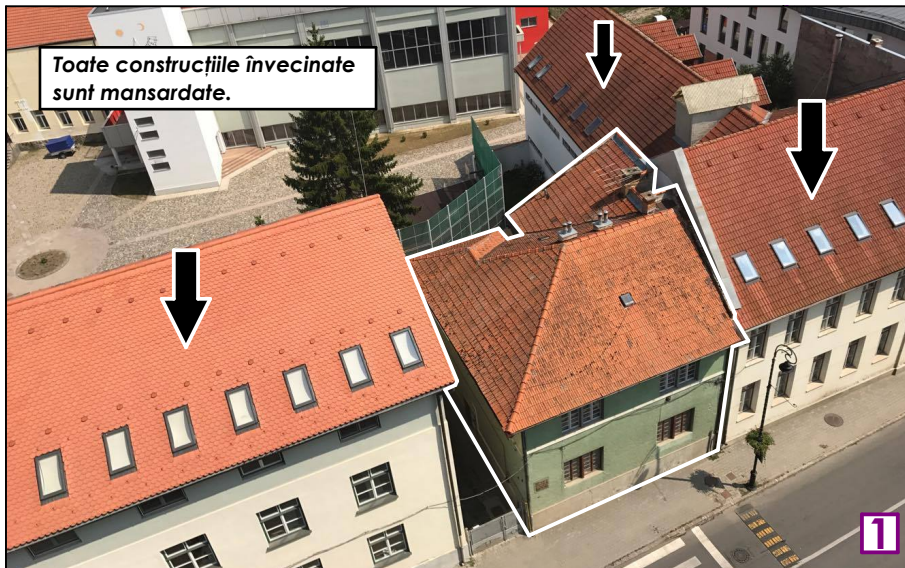
arh. Köllő Miklós

expert atestat MC pentru: Restaurare arhitectură – 1; Urbanism istoric – 2; șef proiect complex – C; șef proiect specialitate – D;

specialist atestat MC pentru: 3 – studii, cercetări și inventariere monumente istorice; A – elaborare studii, cercetări și inventariere monumente istorice;



Notă: Construcția studiată face parte din ansamblul urban CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală"			
Beneficiar:		Adresa beneficiar:	
BUDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETĂRII		str. G. M. Kőrösi nr. 3, mun. Stântu Gheorghe, c.p. 52003, jud. Covasna	
șef proiect		Arhitect:	
arh. Kőrösi Miklós		str. G. M. Kőrösi nr. 3, mun. Stântu Gheorghe, c.p. 52003, jud. Covasna	
proiectat		Arhitect:	
arh. Kőrösi Miklós		str. G. M. Kőrösi nr. 3, mun. Stântu Gheorghe, c.p. 52003, jud. Covasna	
desenat		Arhitect:	
arh. Györfy László-Miklós		str. G. M. Kőrösi nr. 3, mun. Stântu Gheorghe, c.p. 52003, jud. Covasna	
arh. Györfy László-Miklós		Arhitect:	
arh. Györfy László-Miklós		str. G. M. Kőrösi nr. 3, mun. Stântu Gheorghe, c.p. 52003, jud. Covasna	
P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI		P2017-64	
PLAN DE ÎNCADRARE		00	
1:2000		aug. 2017	



LIMITE

- terenuri incluse în P.U.D.
- limită parcele existente
- gărduri existente
- construcții existente
- monumente istorice (z. p. 100 m)

ZONE DE PROTECȚIE

- zona de protecție m. i. CV-II-m-B-13096, Colegiul "Székely Mikó"
- zona de protecție m. i. CV-II-m-A-13097, Casa Keresztes
- zona de protecție m. i. CV-II-m-B-13098, Casa Bene

TERENURI INCLUSE ÎN P.U.D.

- zonă mixtă rezidențială (locuință individuală) și servicii (birou)

TERENURI ÎNVECINATE

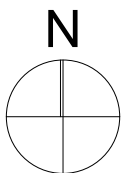
- zonă rezidențială (locuință individuală)
- zonă rezidențială (locuințe colective)
- zonă instituții publice și culturale
- zonă servicii
- spații verzi amenajate
- spații verzi neamenajate
- transformatoare electrice, cimitire

CĂI DE COMUNICAȚIE, STRĂZI, VEGETAȚIE

- străzi cu îmbrăcăminte definitivă
- garaje existente
- trotuare / alei cu circulație mixtă
- accese
- vegetație înaltă existentă, păstrată

DISFUNCȚIONALITĂȚI

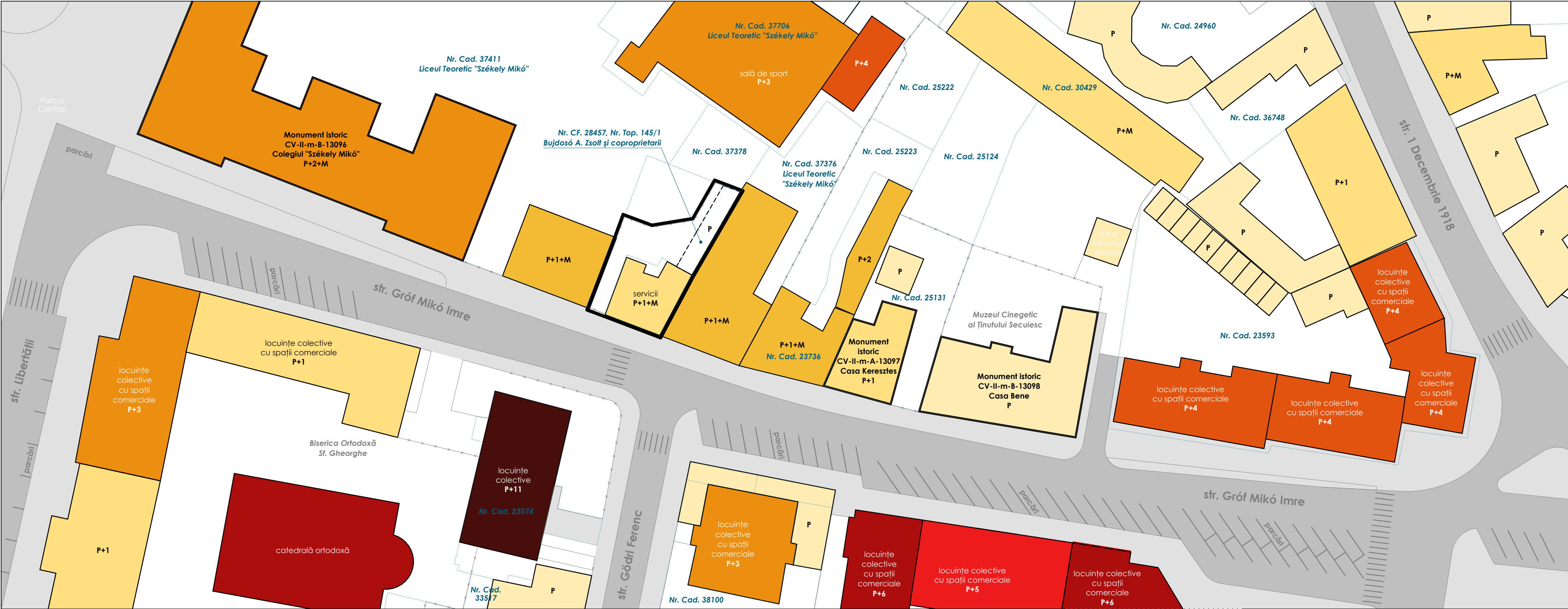
- ferestre vecine pe limita lotului
- spații destrucțurate



L. Ș.

Noi: Construcția studiată face parte din ansamblul urban CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală"

Beneficiar:		Adresă beneficiar:	
BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETĂRII		str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
Amplasament:		str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
șef proiect	arh. Köllő Miklós	titlu proiect:	nr. proiect:
proiectat	arh. Köllő Miklós	titlu planșă:	nr. planșă:
desenat	arh. Györfy László-Miklós		
arhitectură, urbanism, restaurări, design interior, rezidență			
535500, Gheorgheni, Piața Libertății 8/A			
+410 266 363 510			
+410 730 118 662			
info_szekely@yahoo.it			
P.U.D.	P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI	P2017-64	01
Revizor:	Titlu planșă:	Scara:	Data:
01	SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI	1:500	aug. 2017

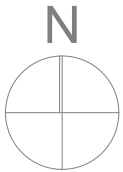


- LIMITE**
- terenuri incluse în P.U.D.
 - limită parcele existente
 - garduri existente
 - construcții existente
 - monumente istorice (z. p. 100 m)

- CĂI DE COMUNICAȚIE, STRĂZI, VEGETAȚIE**
- străzi cu îmbrăcăminte definitivă
 - garaje existente
 - trotuare / alei cu circulație mixtă

- REGIMI DE ÎNĂLȚIME**
CONSTRUCȚII ÎNVECINATE
- construcții P
 - construcții P+M sau P+1
 - construcții P+1+M sau P+2
 - construcții P+2+M sau P+3
 - construcții P+4
 - construcții P+5
 - construcții P+6
 - construcții peste P+6

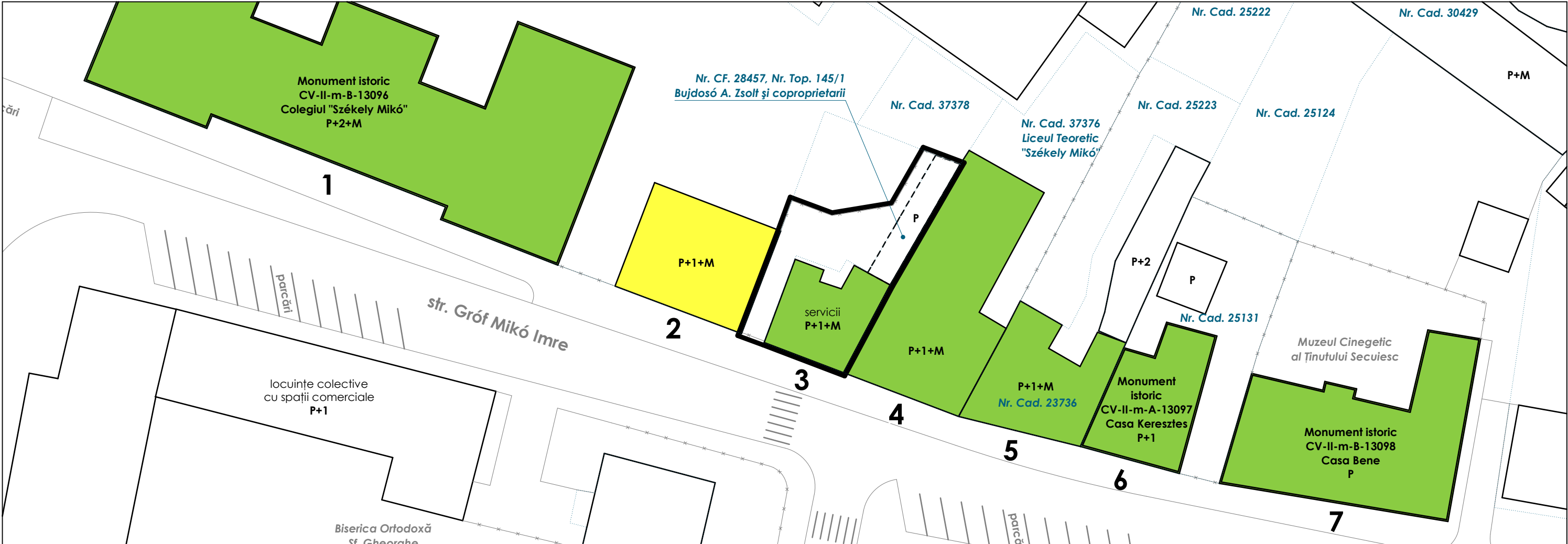
- REGIM DE ÎNĂLȚIME EXISTENTĂ**
CONSTRUCȚIE AFLATĂ PE TERENUL INCLUS ÎN P.U.D.
- P+1
- REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘĂ**
CONSTRUCȚIE AFLATĂ PE TERENUL INCLUS ÎN P.U.D.
- P+1+M



L. Ș.

Notă: Construcția studiată face parte din ansamblul urban CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală".

Beneficiar:		Adresă beneficiar:	
BUDJOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI		str. Gróf Mikó Imre, nr. 3. mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
		Amplasament: str. Gróf Mikó Imre, nr. 3. mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
șef proiect		arh. Köllő Miklós	Nr. proiect:
proiectat		arh. Köllő Miklós	Nr. planșă:
desenat		arh. Györfy László-Miklós	
arhitectură urbanism, restaurări, design interior, rezistență			
535500 Gheorgheni Piata Libertății 8/A J112/11/08.01.2002 (+40) 266.363.510 (+40) 730.118.669 loja.szekely@yahoo.fr		Faza:	
P.U.D.		P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI	
Revizii:			
01		ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - REGIMI DE ÎNĂLȚIME	
		Scara:	
		1:500	
		Data:	
		aug. 2017	



CRITERII:	aliniamentul la stradă						
	modul de ocupare a terenului						
	înălțimea la cornișă						
	forma acoperișului						
	materialul fațadei						
	cromatica fațadei						
	proporțiile tâmplăriilor						
accesorii, panouri de firmă sau publicitare							

- LEGENDĂ
- se înscrie
 - acceptabil
 - nu se înscrie



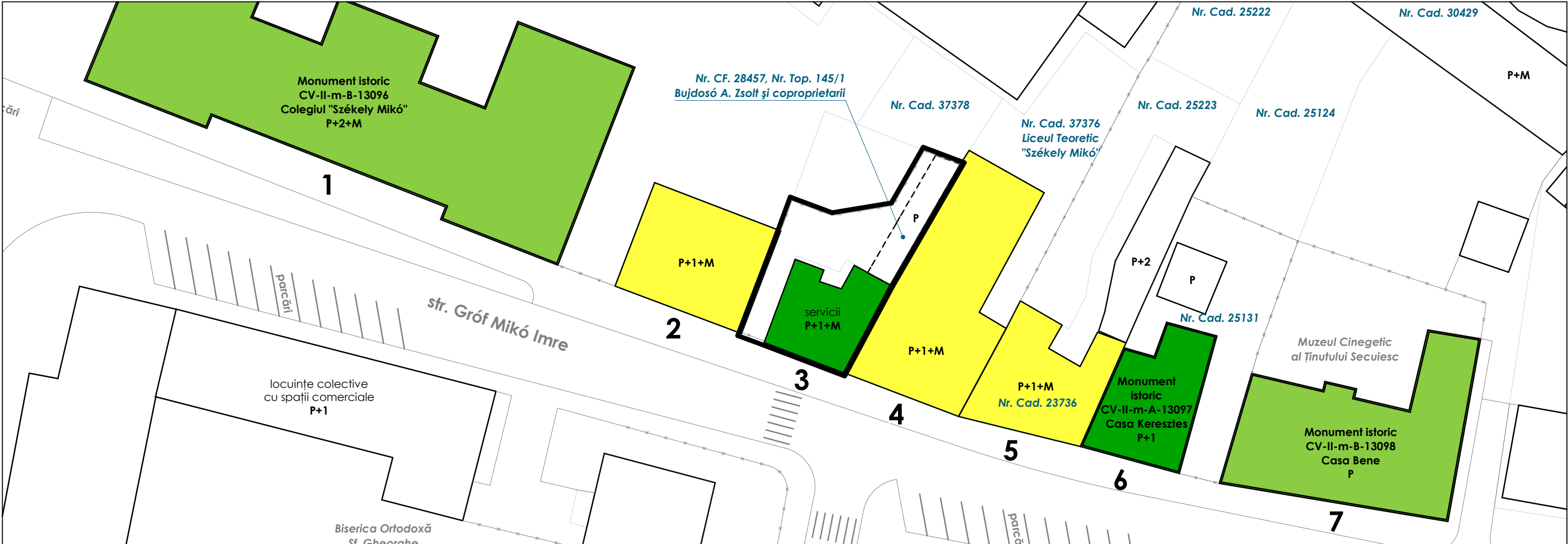
L. Ș.



șef proiect
proiectat
desenat
arhitectură, urbanism,
restaurări, design interior,
residență
535500 Gheorgheni
Piata Libertății 8/A
J19/11/08.01.2007
t+410 266 363 510
f+410 730 118 662
info.szekely@yahoo.fr

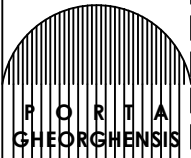
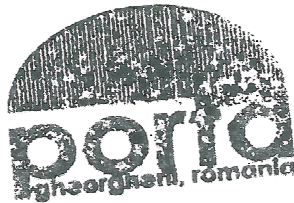
Beneficiar:
**BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI
COPROPRIETARI**
Adresă beneficiar:
str. Gróf Mikó Imre, nr. 3.
mun. Sfântu Gheorghe,
c.p.52003, jud. Covasna
Amplasament:
str. Gróf Mikó Imre, nr. 3.
mun. Sfântu Gheorghe,
c.p.52003, jud. Covasna
Faza:
P.U.D.
Revizia:
01
Titlu proiect:
**P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
INDICATORILOR URBANISTICI**
Titlu planșă:
**I. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
DUPĂ CRITERII URBANISTICE**

Nr. proiect:
P2017-64
Nr. planșă:
03
Scara:
1:500
Data:
aug. 2017



CRITERII:	1	2	3	4	5	6	7
învelitoarea							
finichieria							
coșurile de fum							
compoziția fațadei							
cromatica fațadei							
materialul tâmplărilor							
poarta și gardul							
materialul soclului							

LEGENDĂ	
original	
schimbat, dar în regulă	
de reabilitat	
propus spre schimbare	
nu este prezent	



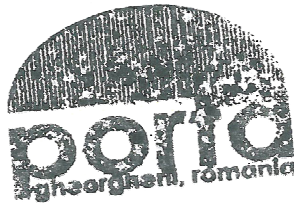
Beneficiar:		Adresă beneficiar:	
BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI		str. Gróf Mikó Imre, nr. 3. mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
		Amplasament:	
		str. Gróf Mikó Imre, nr. 3. mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
șef proiect	arh. Köllő Miklós		
proiectat	arh. Köllő Miklós		
desenat	arh. Györfy László-Miklós		
arhitectură, urbanism, restaurări, design interior, rezidență	Faza:	Titlu proiect:	Nr. proiect:
535500 Gheorgheni Piata Libertății 8/A J19/11/08.01.2007 t+410 266 363 510 f+410 730 118 662 info.szekely@yahoo.fr	P.U.D.	P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI	P2017-64
	Revizia:	Titlu planșă:	Scara:
	01	II. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE DUPĂ CRITERII ARHITECTURALE	1:500
			Nr. planșă:
			04
			Data:
			aug. 2017



CRITERII: încadrarea în imaginea municipiului
calitatea arhitecturală a construcției

LEGENDĂ

- bună
- mediocră
- slabă
- rea



L. Ș.



șef proiect
proiectat
desenat
arhitectură, urbanism,
restaurări, design interior,
residenț
535500 Gheorgheni
Piata Libertății 8/A
J19/11/08.01.2007
(+40 266 363 510
(+40 730 118 662
lola.szekely@yahoo.fr

BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI
COPROPRIETARI

arh. Köllő Miklós
arh. Köllő Miklós
arh. Györfy László-Miklós
arh. Györfy László-Miklós

P.U.D. în vederea modificării
indicatorilor urbanistici
III. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
DUPĂ CRITERII AMBIENTALE

Beneficiar:
str. Gróf Mikó Imre, nr. 3.
mun. Sfântu Gheorghe,
c.p.52003, jud. Covasna
Amplasament:
str. Gróf Mikó Imre, nr. 3.
mun. Sfântu Gheorghe,
c.p.52003, jud. Covasna

Nr. proiect:
P2017-64
Nr. planșă:
05

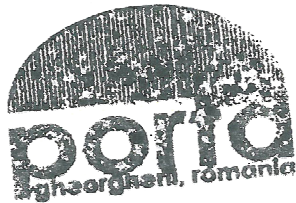
Scara:
1:500
Data:
aug. 2017



Sinteza analizelor I-III

LEGENDĂ

bine păstrat		=		+		+	
		=		+		+	
		=		+		+	
acceptabil		=		+		+	
		=		+		+	
		=		+		+	
destructurat		=		+		+	



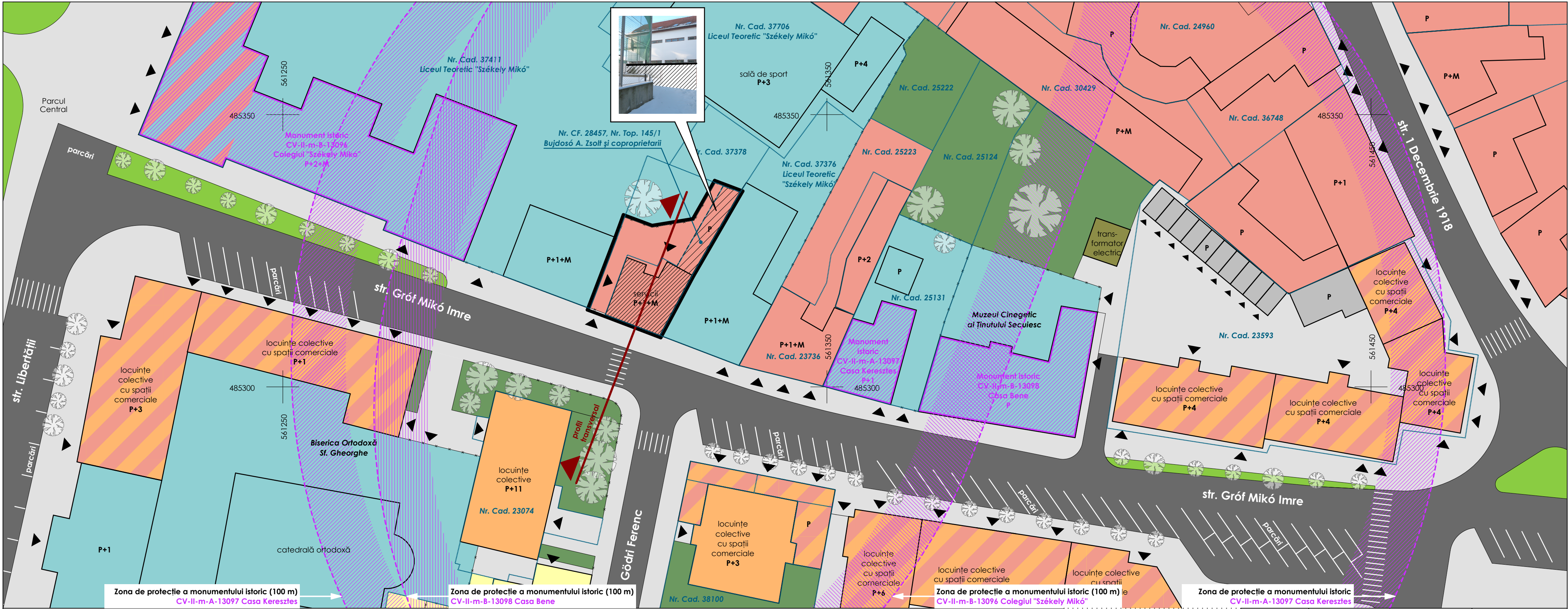
L. Ș.



șef proiect
proiectat
desenat
arhitectură, urbanism,
restaurări, design interior,
rezidență
535500 Gheorgheni
Piata Libertății 8/A
J19/11/08.01.2007
t+410 266 363 510
t+410 730 118 662
lola.szekely@yahoo.fr

Beneficiar:		Adresă beneficiar:	
BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI		str. Gróf Mikó Imre, nr. 3. mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
Amplasament:		str. Gróf Mikó Imre, nr. 3. mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
Titlu proiect:		Nr. proiect:	
P.U.D. P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI		P2017-64	
Revizia:		Scara:	
01		1:500	
Titlu planșă:		Data:	
SINTEZA ANALIZELOR I.-III.		aug. 2017	

Beneficiar:		Adresă beneficiar:	
BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI		str. Gróf Mikó Imre, nr. 3. mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
Amplasament:		str. Gróf Mikó Imre, nr. 3. mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
Titlu proiect:		Nr. proiect:	
P.U.D. P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI		P2017-64	
Revizia:		Scara:	
01		1:500	
Titlu planșă:		Data:	
SINTEZA ANALIZELOR I.-III.		aug. 2017	



LIMITE

- terenuri incluse în P.U.D.
- limită parcele existente
- garduri existente
- construcții existente
- monumente istorice (z. p. 100 m de la clădire)

ZONE DE PROTECȚIE

- zona de protecție m. i. CV-II-m-B-13096, Colegiul "Székely Mikó"
- zona de protecție m. i. CV-II-m-A-13097, Casa Keresztes
- zona de protecție m. i. CV-II-m-B-13098, Casa Bene

TERENURI INCLUSE ÎN P.U.D.

- zonă servicii (cabinet medical și birou)

TERENURI ÎNVECINATE

- zonă rezidențială (locuință individuală)
- zonă rezidențială (locuințe colective)
- zonă instituții publice și culturale
- zonă servicii
- spații verzi amenajate
- spații verzi neamenajate
- transformatoare electrice, cimitire

STRĂZI, VEGETAȚIE

- străzi cu îmbrăcăminte definitivă
- garaje existente
- trotuare / alei cu circulație mixtă
- accese
- vegetație înaltă existentă, păstrată

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV - PARCELA STUDIATĂ				
Zonificare funcțională	Suprafață teren existent		Suprafață teren propus	
	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]
Zonă servicii - Teren constructibil, din care:				
- Construcții existente	140	42,4%	140	42,4%
- Suprafață constructibilă	-	-	56	17,0%
- Alei carosabile și pietonale	126	38,2%	104	31,5%
- Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	64	19,4%	30	9,1%
TOTAL	330	100,0%	330	100,0%

Notă: Construcția studiată face parte din ansamblul urban CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală".

șef proiect

proiectat

desenat

arhitectură urbanism, restaurări, design interior, rezistență

535500 Gheorgheni
Piata Libertății 8/A
119/11/08.01.2007
(+40) 266.363.510
(+40) 730.118.669
loja.szekely@yahoo.ro

Beneficiar:

BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI

Adresă beneficiar:

str. Gróf Mikó Imre, nr. 3.
mun. Sfântu Gheorghe,
c.p.52003, jud. Covasna

Amplasament:

str. Gróf Mikó Imre, nr. 3.
mun. Sfântu Gheorghe,
c.p.52003, jud. Covasna

Faza:

P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI

Reviziu:

01 SITUAȚIA PROPUȘĂ, REGLEMENTĂRI

Titlu proiect:

P2017-64

Titlu planșă:

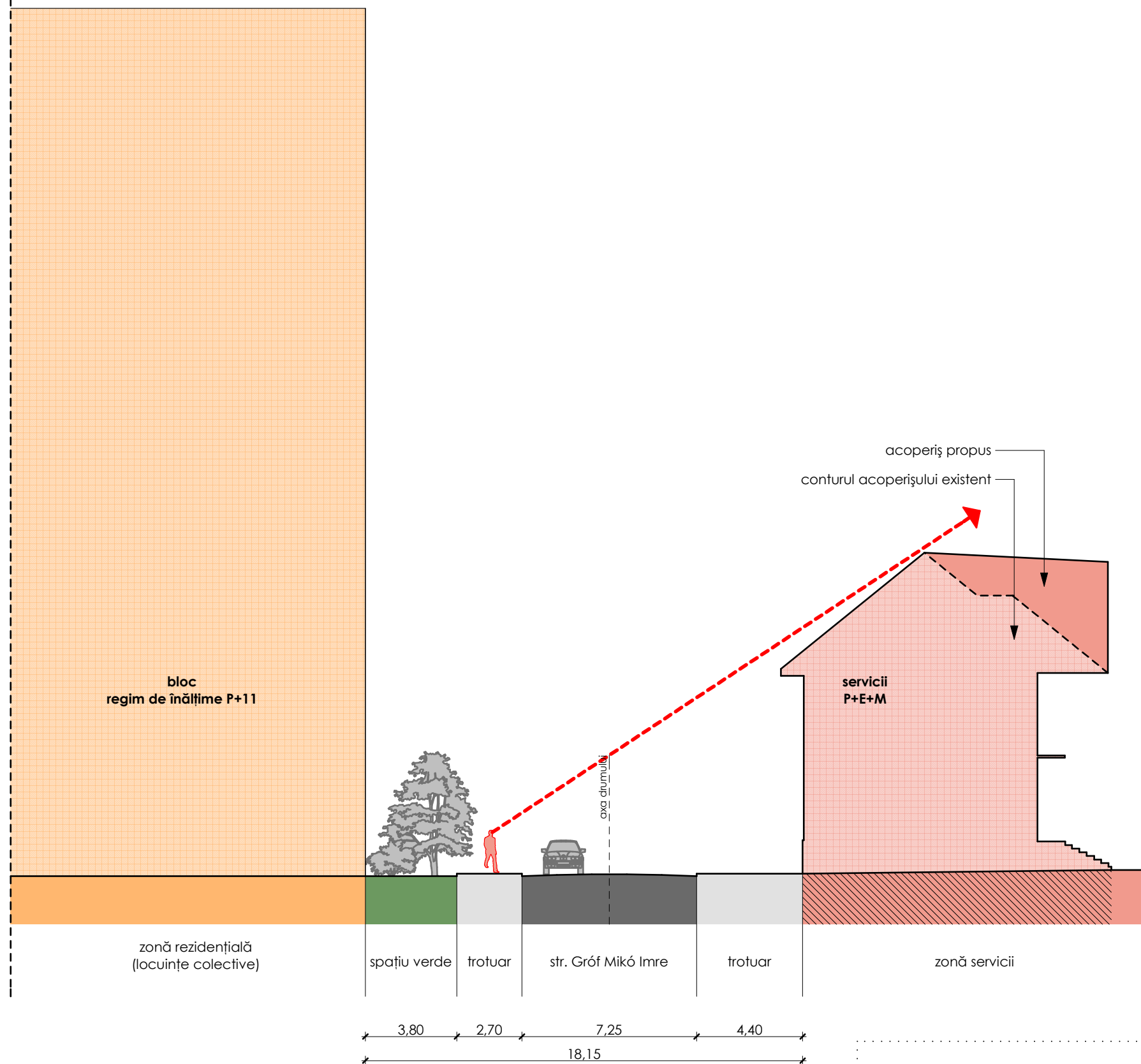
07

Scara:

1:500

Data:


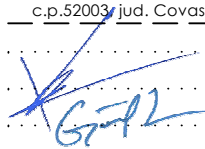
aug. 2017

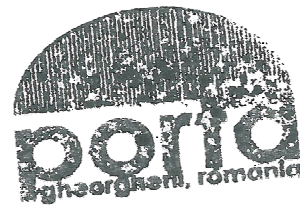


LEGENDĂ	
	zonă servicii
	zonă rezidențială (blocuri)
	spații plantate, agrement, sport
	perimetru constructibil
	construcții existente
	str. Gróf Mikó Imre
	cale de circulație pietonală



L. Ș.

	Beneficiar:		Adresă beneficiar:	
	BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI		str. Gróf Mikó Imre, nr. 3. mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
			Amplasament:	
			str. Gróf Mikó Imre, nr. 3. mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
șef proiect	arh. Köllő Miklós			
proiectat	arh. Köllő Miklós			
desenat	arh. Györfy László-Miklós			
arhitectură, urbanism, restaurări, design interior, rezidență	Faza:	Titlu proiect:	Nr. proiect:	Nr. planșă:
535500 Gheorgheni Piata Libertății 8/A J19/11/08.01.2007 (+410 266 363 510 (+410 730 118 662 jola_szekely@yahoo.fr	P.U.D.	P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI	P2017-64	08
	Revizia:	Titlu planșă:	Scara:	Data:
01	PROFIL TRANSVERSAL		1:200	aug. 2017



L. Ș.



șef proiect
proiectat
desenat

arhitectură, urbanism,
restaurări, design interior,
rezidență
535500 Gheorgheni
Piata Libertății 8/A
J19/11/08.01.2007
t+410 266 363 510
f+410 730 118 662
lola_szekely@yahoo.fr

**BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI
COPROPRIETARI**

arh. Köllő Miklós
arh. Köllő Miklós
arh. Györfy László-Miklós
arh. Györfy László-Miklós

Faza:
**P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
INDICATORILOR URBANISTICI**

Revizia:
01

Beneficiar:

Adresă beneficiar:
str. Gróf Mikó Imre, nr. 3.
mun. Sfântu Gheorghe,
c.p.52003, jud. Covasna

Amplasament:
str. Gróf Mikó Imre, nr. 3.
mun. Sfântu Gheorghe,
c.p.52003, jud. Covasna

Nr. proiect:

P2017-64

Scara:

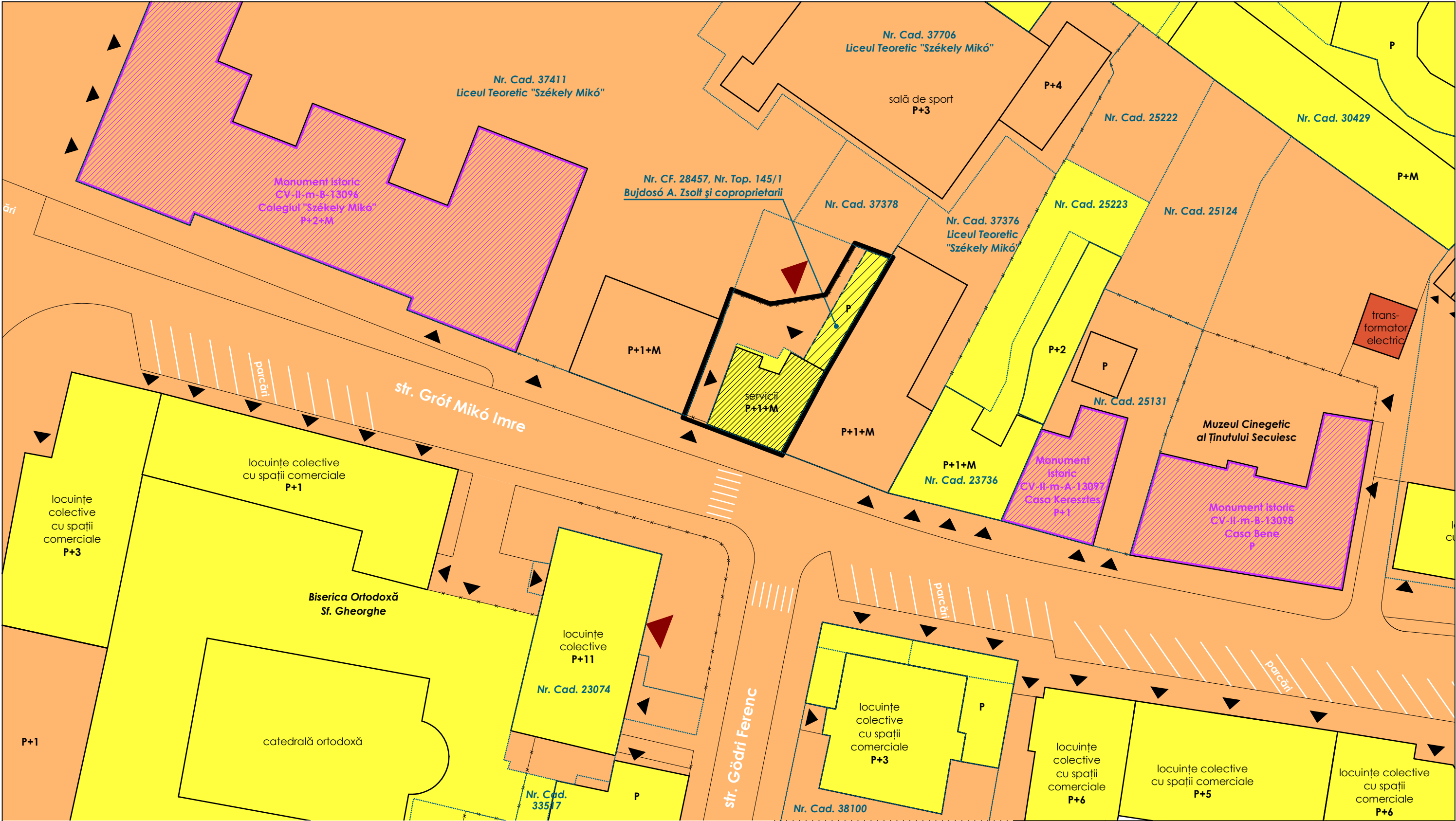
f.sc.

Nr. planșă:

09

Data:

aug. 2017

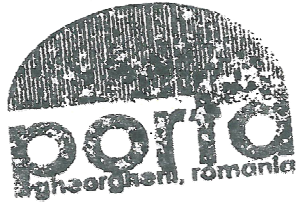
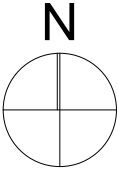


LIMITE

zona studiată

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN

- terenuri din domeniul public al statului
- terenuri din domeniul public al municipiului
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice



L. Ș.



șef proiect
proiectat
desenat
arhitectură, urbanism,
restaurări, design interior,
rezidență
535500 Gheorgheni
Piata Libertății 8/A
J19/11/08.01.2007
t+410 266 363 510
t+410 730 118 662
lola.szekely@yahoo.fr

BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI
COPROPRIETARI

P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
INDICATORILOR URBANISTICI
PROPRIETATEA TERENURILOR

Beneficiar:

Adresă beneficiar:

str. Gróf Mikó Imre, nr. 3.
mun. Sfântu Gheorghe,
c.p.52003, jud. Covasna

Amplasament:

str. Gróf Mikó Imre, nr. 3.
mun. Sfântu Gheorghe,
c.p.52003, jud. Covasna

Nr. proiect:

P2017-64

Scara:

1:500

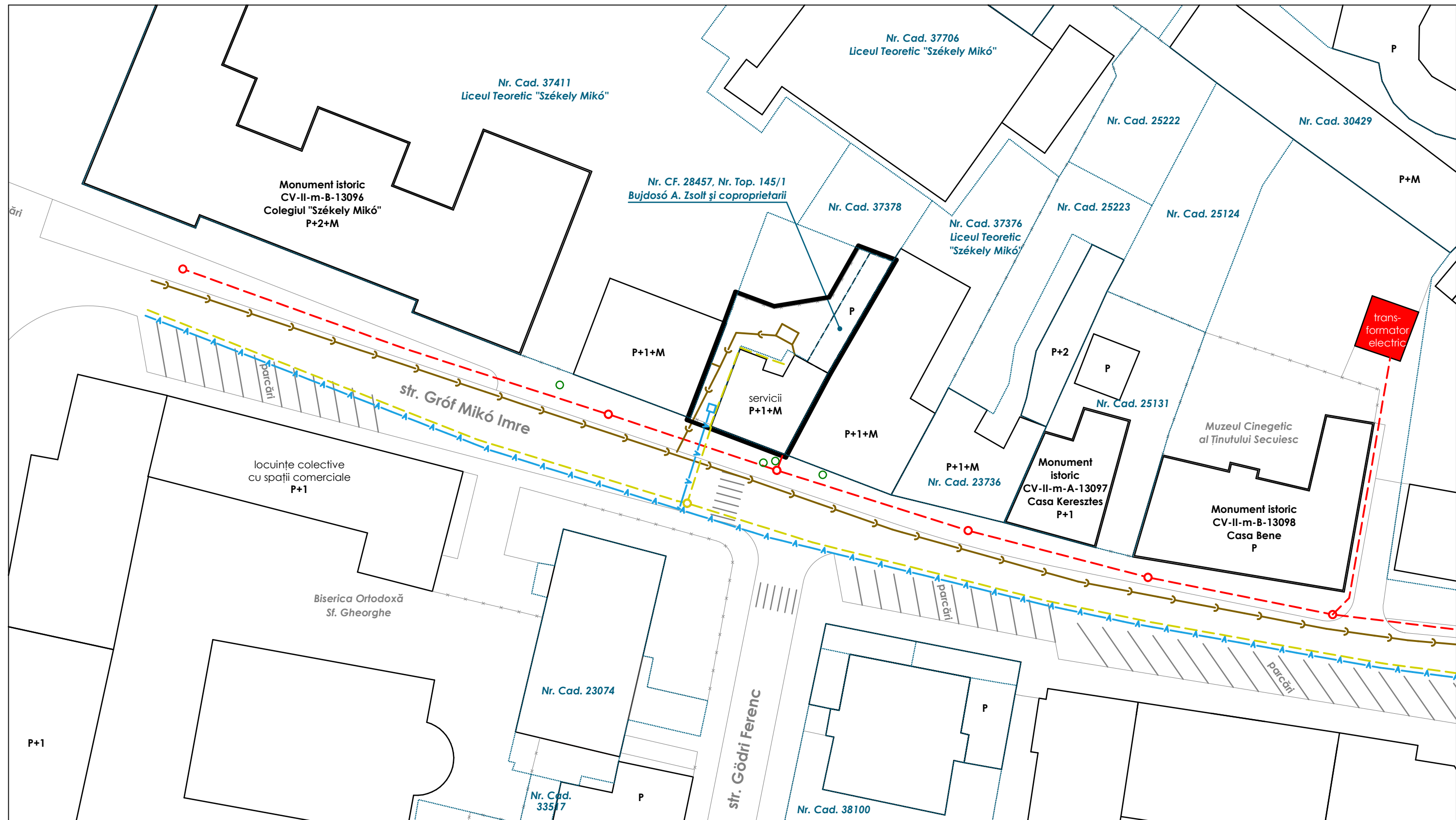
Nr. planșă:

10

Data:

aug. 2017

Noiță: Construcția studiată face parte din ansamblul urban CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală"



LIMITE

— zona studiată

ALIMENTARE CU APĂ

— rețea de distribuție apă - existentă
□ cămin de apă - existentă

CANALIZARE

— rețea de canalizare - existentă
□ cămin de canalizare - existentă

ALIMENTARE CU GAZE

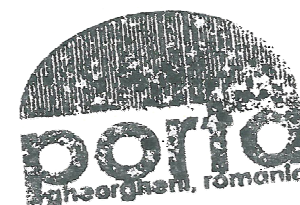
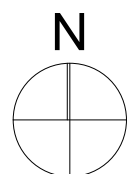
— conductă de gaz existentă
○ aerisire gaz

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

— rețea electrică subterană existentă
○ stâlp iluminat public existent

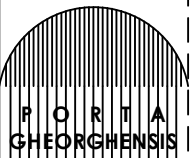
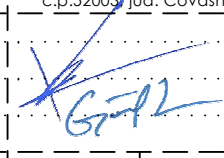
TELECOMUNICAȚII

○ cămin telefon existent



L. Ș.

Notă: Construcția studiată face parte din ansamblul urban CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală"

	Beneficiar:		Adresă beneficiar:	
	BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETĂRII		str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna	
șef proiect	arh. Köllő Miklós			Amplasament:
proiectat	arh. Köllő Miklós			
desenat	arh. Györfy László-Miklós	str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, mun. Sfântu Gheorghe, c.p.52003, jud. Covasna		Nr. proiect:
arhitectură, urbanism, restaurări, design interior, rezidență	arh. Györfy László-Miklós			
535500 Gheorgheni, Piața Libertății 8/A, J19/11/08.01.2007, (+40 266 363 510, (+40 730 118 662, jolo.szekely@yahoo.fr	Faza:	Titlu proiect:		Nr. planșă:
P.U.D.	P.U.D.	P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI		11
Revizia:	Revizia:	Titlu planșă:		Data:
01	01	REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE		aug. 2017
		Scara:		
		1:500		