


PIESE SCRISE



 PLANSHOW S.R.L.	SF. GHEORGHE, 520023, str. GÖDRI FERENC, nr. 19, bl. 5, sc. A, et. 3, ap. 7, jud. COVASNA, cui. RO 33168397, nr. reg. com. J14/125/2014, tel: +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro	PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE	Pr. nr. 09 /2024
AMENAJARE CENTRU DE EXPERIENTA/CASA DE JOACA Titlu proiect: STIINTIFICA IN FOSTA FABRICA DE TIGARETE	Beneficiar: Localitate: SFANTU GHEORGHE, STR. KÓS KÁROLY, NR. 21-25	Faza: D.A.L.I.	

FOAIE DE TITLU

Denumirea proiectului:	AMENAJARE CENTRU DE EXPERIENȚĂ / CASĂ DE JOACĂ ȘTIINȚIFICĂ ÎN FOSTA FABRICA DE ȚIGARETE
Beneficiar:	MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE 520085, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna
Amplasament:	520055, str. Kós Károly, nr. 21-25, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna
Proiectant general:	PLANSHOW S.R.L. 520023 Sf. Gheorghe, Str. Gödri Ferenc, Nr. 19, Bl. 5/A/7, Jud. Covasna
Faza:	D.A.L.I.
Data:	07.2025
Nr. proiect:	09.1/2024



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Şef proiect complex: arh. GUTTMANN Szabolcs

Proiectant arhitectură: arh. ZSIGMOND Pál

arh. BOGDÁN Eszter

Proiectant rezistenţă: ing. HADI Szabolcs

ing. TITTESZ Csongor

Proiectant instalaţii: ing. HALMAGHI Zsolt

ing. MILIK Arnold



DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR

A. PIESE SCRISE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

AMENAJARE CENTRU DE EXPERIENȚĂ / CASĂ DE JOACĂ ȘTIINȚIFICĂ
ÎN FOSTA FABRICA DE ȚIGARETE

1.2 Ordonator principal de credite/investitor

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

520085, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna

1.3 Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

520085, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție

PLANSHOW S.R.L., Sfântu Gheorghe - proiectant general, proiectant arhitectură

MOEBIUS ENGINEERING & DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca – proiectant de rezistență

VisProiect S.R.L., Brașov - proiectant instalații

topograf Nagy István - Terra Map S.R.L., Sfântu Gheorghe - studiu topografic

GEODA S.R.L., Sfântu Gheorghe – studiu geotehnic

Benverex S.R.L., Târgu Mureș – expertiza tehnică

Ing. Fejér Szidónia, Sfântu Gheorghe - audit energetic



2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII

2.1. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

Proiectul de investiție „Amenajare centru de experiență / casă de joacă științifică în fosta fabrică de țigarete” în patru dintre clădirile din ansamblul de clădiri al Fabricii de Tutun din Sfântu Gheorghe reprezintă o inițiativă complexă care se aliniază cu prioritățile și obiectivele stabilite la nivel european, național și local.

În primul rând, contextul european subliniază importanța reabilitării patrimoniului construit și utilizarea acestuia în scopuri sustenabile, în concordanță cu Pactul Verde European, care promovează eficiența energetică și utilizarea resurselor existente pentru a sprijini tranziția ecologică. De asemenea, Strategia UE pentru Dezvoltare Durabilă și Agenda 2030 subliniază necesitatea creării unor spații multifuncționale care să sprijine educația, cultura și inovarea, contribuind astfel la dezvoltarea comunităților locale.

La nivel național, proiectul se încadrează în Strategia Națională de Dezvoltare Regională, care include priorități precum regenerarea urbană și valorificarea patrimoniului cultural, precum și în Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), care prevede finanțarea unor proiecte de renovare și reutilizare a clădirilor istorice pentru scopuri educaționale și culturale. Alte documente strategice relevante includ Programul Operațional Regional (POR) și Strategia Națională pentru Cultură, care promovează accesul la educație și cultură prin investiții în infrastructură.

Legislația națională relevantă pentru acest proiect cuprinde Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, Legea nr. 422/2001 privind protejarea patrimoniului cultural, care reglementează protecția și intervențiile asupra clădirilor istorice, și Legea educației naționale nr. 1/2011, care subliniază importanța dezvoltării infrastructurii educaționale pentru sprijinirea învățării pe tot parcursul vieții. De asemenea, legislația în domeniul finanțării publice și al fondurilor europene, precum Ordonanța de Urgență nr. 40/2015 privind gestionarea fondurilor europene, este esențială pentru asigurarea resurselor necesare implementării proiectului.

La nivel local, proiectul este parte integrantă a Strategiei de Dezvoltare Locală a orașului Sfântu Gheorghe, care identifică regenerarea patrimoniului industrial al Fabricii de Tutun ca o oportunitate de a revitaliza zona și de a transforma orașul într-un pol de educație, cultură și inovare. Structurile instituționale implicate includ Consiliul Local Sfântu Gheorghe, care are un rol central în coordonarea și implementarea proiectului, precum și parteneriate cu instituții culturale, educaționale și financiare, atât din sectorul public, cât și privat. În ceea ce privește sursele de finanțare, proiectul poate beneficia de fonduri europene nerambursabile prin programe precum POR sau PNRR, dar și de contribuții locale și investiții private.

Această inițiativă nu doar că răspunde nevoilor actuale ale comunității locale în ceea ce privește educația și cultura, dar contribuie și la revitalizarea patrimoniului construit, la crearea unor spații multifuncționale și moderne și la creșterea atractivității economice și turistice a orașului Sfântu Gheorghe. Proiectul reprezintă o abordare holistică ce îmbină protejarea patrimoniului cu dezvoltarea urbană durabilă și sprijinirea educației și culturii, având un impact pozitiv pe termen lung asupra calității vieții locuitorilor.



2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor

Scurt istoric al ansamblului Fabrica de Tutun

cod LMI al județului Covasna din 2015 poziția 173: CV-II-a-A-13107

Construirea ansamblului a început cu achiziționarea de către stat a terenului de șase iugăre aparținând familiei Wellenreiter. Construirea primului depozit cu două etaje a început în același an. În 1902-1903 au fost ridicate locuința directorului și două clădiri cu un etaj, iar sediul fabricii s-a putut muta aici din „Bérpalota” (actualul sediu al Primăriei municipale), clădirea de birouri din centrul orașului pe care o ocupa provizoriu.

În anii 1904-1905 sunt construite: a doua clădire de depozit (pentru produse finite), locuința pentru funcționari și turnul de apă. Clădirea principală va fi terminată abia în 1907. Planurile sunt semnate de arhitectul Zobel Lajos († 1926), cel care a mai proiectat un număr însemnat de fabrici de tutun pe teritoriul de atunci al Regatului Maghiar, iar șantierul a fost condus pe toată durata lui de inginerii italieni Aladar Robelli și Pietro Tragger. Tot în același interval se realizează alimentarea cu apă de la Izvorul Bodor (sau Tetves – Păduchios).

Așadar, edificiile cele mai importante care compun situl industrial clasat de azi au fost ridicate în mai puțin de un deceniu, între 1902-1910. La ele mai trebuie adăugate amenajările peisajere: grădina ornamentală din fața clădirii principale spre strada mare, cu fântână arteziană, de asemenea grădinile din fața celor două vilele cu birouri și locuințe de serviciu, precum și livada din spatele locuințelor pentru funcționari. Aceste amenajări exterioare erau încă înregistrate pe planul de situație general al Fabricii de Tutun întocmit în 1974.

Toate clădirile clasate din compoziția ansamblului Fabricii de Tutun construite în această etapă inițială, de la începutul secolului XX, sunt, cu excepția turnului de apă, într-o stare fizică satisfăcătoare, suferind modificări mai mici sau mai mari de-a lungul timpului. Turnul de apă a trecut prin mai multe intervenții de consolidare structurală, cea mai recentă în anii 1990, când a primit un cadru exterior din beton armat ce-i asigură deocamdată stabilitatea, dar îi deformează silueta originală, zveltă.

O următoare etapă mai importantă de construcție survine în anii 1930. Transilvania fusese încorporată în România Mare, iar Fabrica de Tutun a intrat ca urmare în administrarea Direcției Generale a Cassei Autonome a Monopolurilor Regatului României. În acest deceniu vor fi construite marele Depozit de tutun, sunt reparate pardoseli și planșee, refăcute instalația electrică și rețelele de alimentare cu apă a întregului ansamblu, instalate ascensoare noi pentru transportul mărfii etc.

În cele aproape patru decenii și jumătate postbelice de regim totalitar de sorginte sovietică, Fabrica de Tutun a continuat să funcționeze, cunoscând schimbări de funcțiuni, amenajări. Singurele intervenții constructive importante sunt încheierea celui de al doilea tronson al Depozitului de tutun brut, terminat abia în anii 1960, extinderea depozitului tot atunci cu hala cea nouă, perpendiculară pe volumul principal, precum și adăugarea (1971) unui corp de clădire cu structură din beton armat în fața atelierului de întreținere, una dintre cele mai vechi edificii ale ansamblului, căreia îi va ascunde astfel intrarea elegantă și ornamentele de pe atic, ambele de factură eclectică. În același interval temporar este schimbată complet structura interioară de rezistență a celor două depozite – de materiale brute și de materiale finite.



În sfârșit, de-a lungul celor trei decenii și jumătate care au trecut de la schimbarea de regim politic în România, noul capitalism a produs mai întâi intervenții constructive: *în anii 1992-1993* turnul de apă a fost consolidat, iar spațiul liber dintre aripile laterale ale clădirii principale de producție a fost „umplut” cu un volum suplimentar: corpul de clădire cu care s-a extins astfel spațiul de producție a obliterat fațada posterioară istorică și a modificat relațiile de spațialitate ale ansamblului: interioare (ale halelor de producție) și exterioare (ale curții).

Se poate vorbi, așadar, de patru etape mai importante de construire a ansamblului Fabricii de Tutun: antebelică, interbelică, comunistă și postcomunistă. Între ele se mai intercalează un al cincilea: intervalul celui de al doilea război mondial, când Sfântu Gheorghe s-a situat vreme de patru ani pe teritoriul Transilvaniei de Nord, atribuit Ungariei în urma compromisului de la Viena.

Din această perioadă a parvenit, de pildă, un plan de situație cu domeniile fabricii de Tutun, care include, pe lângă ansamblul industrial propriu-zis, și „colonia de funcționari”, începută la sfârșitul anilor 1930 și terminată în 1941. Ea se constituie dintr-un bloc de locuințe cu parter și două etaje și un șir de cinci case parter cu locuințe cuplate, aflate azi pe străzile Tineretului și respectiv Benedek Elek.

Intervențiile constructive sau de mentenanță de-a lungul acestor secvențe istorice succesive sunt bogat documentate prin corespondență, procese verbale, rapoarte, borderouri etc., precum și cu planuri și schițe de mână păstrate în Arhivele Statului sau ale Primăriei municipale. Completate eventual cu viitoare cercetări de arhivă întreprinse la Budapesta și Viena.

Clădirile în care se propune amenajarea centrului de experiență/ casă de joacă științifică

Corpul C6 – Clădirea de depozit produse finite și rampă, edificat în anul 1902-1910 are regimul de înălțime subsol parțial, parter și două etaje. Structura de rezistență inițială a construcției a fost alcătuită din pereți portanți din zidărie perimetrali și cei doi pereți transversali din zona casei de scară completat cu sistem de cadre metalice alcătuit din stâlpi metalici circulari la parter și la etajele 1 și 2, planșee alcătuite din grinzi metalice. Această structură metalică inițială a fost înlocuită după anul 1971 cu o structură formată din cadre stâlpi-grinzi din beton armat și planșee din beton armat peste toate nivelurile. Structura verticală portantă a clădirii este alcătuită din pereți portanți din zidărie de cărămidă cu mortar de var-nisip, stâlpi din beton armat și pereți din beton armat pe zona elevatorului de marfă. Planșeele de peste toate nivelurile sunt executate din beton armat, alcătuit din grinzi și plăci din beton armat. Grinzile din beton armat sunt dispuși după ambele direcții (transversale și longitudinale) cuplând toți stâlpii din beton armat, fiind dispuși inclusiv perimetral, alipit de pereții portanți formând astfel cadre după ambele direcții principale. Acoperișul construcției este de tip terasă necirculabilă în două pante cu hidroizolație bituminoasă. Pantele acoperișului sunt date de modul de configurație înclinată a planșeului de peste etajul 2. Peste zona elevatorul de marfă există un etaj tehnic care adăpostește motorul de manipulare a elevatorului.

Se pot identifica realizarea următoarelor intervenții în timp:

- Construirea elevatorului de marfă, inclusiv etajului tehnic;
- Construirea rampelor exterioare;



- Construirea unor copertine;
- Construirea balcoanelor pe latura sudică și construirea scărilor metalice verticale;
- Reconfigurarea golurilor în pereți portanți prin înzidiri sau deschideri de goluri;
- Construirea unor pereți despărțitori;
- Construirea unei pasarele de legătură pe structură metalică cu corpul C1;
- Refacerea finisajelor interioare la pardoseli, zugrăveli la pereți și tavane;
- Întreținerea tâmplăriilor;
- Modernizarea instalațiilor;
- Întreținerea învelitorii;

Acestea sunt informații cunoscute, în mod evident clădirea a mai avut și alte posibile intervenții/modificări în decursul existenței sale de mai mult de 115 ani.

Analizând modul de alcătuire a structurii se pot emite următoarele concluzii:

- Fundațiile construcției respectă adâncimea maximă de îngheț și sunt încastrate în terenul bun de fundare; Fundațiile sunt rigide, fără elasticitate și posibilitatea pentru preluarea eforturilor parazitare neprevăzute ce pot apărea în exploatarea construcției;
- Construcția a fost consolidată în trecut cu o structură alcătuită din cadre din beton armat și planșee din beton armat;
- Armarea stâlpilor și grinzilor din beton armat nu respectă prevederile actuale privind alcătuirea ductilă corectă a elementelor structurii de rezistență, conform P100-1/2013 (2019);
- Dimensiunea elementelor structurale stâlpi, grinzi și plăcile din beton armat respectă prevederile normelor actuale.
- Conform verificărilor prin calcul, forța axială normalizată ce apar în stâlpi se încadrează în valori normale admisibile atât în situația actuală cât și în situația propusă în tema de proiectare;
- Nu există elemente de confinare ale zidăriei sub forma stâlpișorilor și centurilor din beton armat, acesta nefiind specifice modului de construire în momentul edificării construcției.
- Pe pereții perimetrali grinzile din beton armat ale cadrelor reazămă punctual fără ca zidăria să fie prevăzută cu măsuri de confinări locale.
- Planșeele fiind realizate din beton armat monolit asigură efectul de șaibă rigidă.

Analizând starea tehnică actuală a elementelor construcției se pot constata următoarele:

- Nu există/nu s-a putut identifica existența unei hidroizolații la nivelul infrastructurii; Tencuielile căzute de la baza pereților exteriori sunt semne clare că pereții sunt afectați de degradările asociate ascensiunii capilare a umidității.
- La fundația clădirii, nu s-au identificat degradări sau dezagregări. Fundațiile s-au conservat într-o stare tehnică bună, nu au fost observate semne care să indice tasări sau cedări structurale.
- Analizând pereții portanți din zidărie de cărămidă, nu se constată degradări materializate prin fisuri sau crăpături;



- La elementele din beton armat stâlp, grinzi, plăci nu se constată degradări materializate prin fisuri sau crăpături;
- Elementele structurale verticale sau orizontale nu prezintă deformății care să depășească valori admisibile ale săgeților sau rotirilor.
- De asemenea se menționează că nu se observă degradări specifice rezultate din acțiuni seismice, clădirea trecând cu bine peste mai multe cutremure de pământ semnificative (1977, 1986 și 1990).
- Trotuarul de protecție perimetrală a construcției pe alocuri nu este etanșă, favorizând astfel pătrunderea apelor din precipitații în vecinătatea terenului de fundare.
- Analizând fațadele construcției se pot constata că există multiple zone cu tencuieli căzute, umflate, scorjite.
- Structura metalică ale pasarelei este conformă, dar prezintă multiple zone pe care lipsesc protecția anticorozivă;

Observație

Nu se exclud „vicii” ascunse ale structurii de rezistență mascate de tencuieli sau alte tipuri de finisaje. În cazul în care în timpul execuției se vor găsi zone cu degradări care nu s-au putut observa la data întocmirii prezentului raport de expertiză tehnică, se va anunța în scris expertul tehnic pentru a se stabili măsurile concrete de remediere care se impun de la caz la caz.

Dincolo de efectele inevitabile ale unui relativ abandon, respectiv folosirea materialelor inadecvate pe fațade, clădirea studiată este în stare bună.

În ceea ce privește finisajele interioare aceștia sunt în stare de degradare medie respectiv avansată și se caracterizează prezența unor finisaje rămase din diferite perioade, neoferind un spațiu interior coerent și unitar.

Pardoselile sunt din șapă de beton la toate nivelurile, cu excepția grupului sanitar de la parter, finisat cu placaje ceramice (gresie), și a celor două birouri, unde s-a prevăzut mochetă.

Pereții sunt tencuiți și vopsiți în culoare albă. În grupurile sanitare, aceștia sunt placați cu faianță, iar în birouri sunt protejați cu lambriu. Colțurile stâlpilor sunt prevăzute cu corniere din oțel, care nu au rol structural, ci doar un rol de protecție împotriva degradării cauzate de lovirea accidentală cu echipamente/utilaje.

Scara exterioară către subsol, precum și cea interioară între parter și etaje, sunt realizate din beton. Scara interioară este finisată cu mozaic turnat. Accesul către spațiul tehnic situat deasupra etajului 2 se face printr-o scară metalică.

În ceea ce privește tâmplăriile exterioare în mare parte s-a păstrat tâmplăria originală, unele au fost înlocuite și nu armonizează estetic. Tâmplăria interioară este alcătuită din uși metalice originare și uși de lemn în cazul birourilor și a grupurilor sanitare. În general se poate enunța că atât ușile exterioare și cele interioare se află în stare de degradare avansată. Tâmplăriile de ferestre originale se află în stare de degradare avansată. Ferestre sunt de tip dublu cu rama exterioara metalica cu geam simplu și rama interioara din lemn tot cu geam simplu, iar în mare parte a clădirii lipsește rama interioara și găsim și geamuri sparte.

Fațadele clădirii prezintă un stil arhitectural industrial cu influențe neoclasiche, caracterizat printr-o compoziție ritmată, marcată de registre verticale și elemente decorative aplicate. Fațadele sunt prevăzute cu soclu de piatră fasonată (din gresii calcaroase) de înaltă durabilitate. Ceea ce privește decorul fațadele sunt articulate prin pilastri verticali care separă tronsoanele de ferestre și dau un ritm ordonat clădirii. Ferestrele sunt dispuse în ax vertical, având ancadrame



profilate, realizate în tencuială decorativă, cu muchii înclinate și un element superior arcuit, iar partea inferioară este marcată de pervazuri în relief.

Ramele de acces, platformele betonate și terasele construite ulterior sunt într-o stare de degradare avansată. Copertinele metalice peste unele uși de acces sunt adăugate ulterior construcției inițiale.

Fațadele prezintă un grad avansat de uzură și degradare la nivelul finisajelor, tencuiala este exfoliată și parțial desprinsă, din cauza umezelii și a lipsei întreținerii. Finisajele decorative și de câmp sunt în stare de degradare avansată, vopseaua decorativă este decolorată și decojită pe suprafețe întinse. Elementele de piatră reprezentând urme de umezeală..

Apar elementele parazitare pe fațade cum ar fi unități exterioare ale sistemului de climatizare și cabluri electrice (de curenți tari și slabi).

Corpul C8 Atelier mecanic, edificat în anul 1905-1906, extins în 1937 și 1971 are regimul de înălțime, parter și mansardă/ pod parțială. Circulația între parterul construcției și podul parțial se realizează prin două scări exterioare cu structură metalică. Structura de rezistență a construcției este de tip pereți portanți din zidărie de cărămidă simplă nearmată dispuși în sistem de pereți rari (sistem celular). Pereții portanți sunt dispuși după ambele direcții ortogonale și sunt realizate din zidărie de cărămidă cu mortare de var nisip. Pe zona sudică, între dimensiunea transversală netă de cca. 10 m dintre pereții longitudinali sunt dispuși pe mijloc stâlpi metalici din elemente de fontă cu secțiune circulară de diametru Ø200 mm, rezultând două deschideri de câte 5 m. Tot pe zona sudică (partea cu regimul de înălțime parter și pod) planșeul de peste parter este alcătuit din bolțișoare din beton armat susținut de grinzi metalice transversale, care la rândul lor se descarcă perimetral pe pereții din zidărie de cărămidă și central pe o grindă metalică longitudinală susținut de stâlpii centrali din fontă.

Acoperișul construcției se poate împărți pe trei volumuri. Prima zonă de peste partea nordică este realizată în două ape susținut de ferme transversale din elemente metalice îmbinate prin nituri peste care, în timp s-a executat o structură din lemn pentru mărirea pantei. Pe cea de a doua zonă acoperișul (actualele zone de atelier, vestiar și birou) acoperișul este de tip șarpantă de lemn în două ape. Pe zona podului structura este alcătuită din pereți perimetrali din zidărie de cărămidă simplă nearmată cu grosimea brută de 35 cm și structura acoperișului de tip șarpantă de lemn în patru ape, alcătuit din popi de lemn, pană de coamă, pane intermediare, contrafișe, clești de legătură și căpriori. Învelitoarea clădirii este din membrană bituminoasă.

Se pot identifica realizarea următoarelor intervenții în timp:

- Alipirea ulterioară a construcției C9;
- Înălțarea și modificarea pantei acoperișului peste zona atelierului prin construirea unei structuri din lemn peste fermele metalice nituite;
- Amenajarea podului pe partea sudică și construirea scărilor metalice de acces;
- Reconfigurarea golurilor în pereți portanți prin înzidiri sau deschideri de goluri;
- Construirea unor pereți despărțitori;



- Refacerea finisajelor interioare la pardoseli, zugrăveli la pereți și tavane;
- Întreținerea tâmplăriilor;
- Modernizarea instalațiilor;
- Realizare de reparații curente la elementele șarpantei;
- Întreținerea învelitorii;

Acestea sunt informații cunoscute, în mod evident clădirea a mai avut multe și alte posibile intervenții/modificări în decursul existenței sale de mai mult de 115 ani.

Analizând modul de alcătuire a structurii se pot emite următoarele concluzii:

- Fundațiile construcției respectă adâncimea maximă de îngheț și sunt încastrate în terenul bun de fundare; Fundațiile sunt rigide, fără elasticitate și posibilitatea pentru preluarea eforturilor parazitare neprevăzute ce pot apărea în exploatarea construcției;
- Nu există elemente de confinare ale zidăriei sub forma stâlpișorilor și centurilor din beton armat, acesta nefiind specifice modului de construire în momentul edificării construcției.
- Planșeul de peste parter din zona sudică (suport pod) fiind realizat din bolțișoare din beton armat asigură cel puțin parțial efectul de șaibă rigidă.
- Acoperișul construcției din zona podului este corect conformată și executată.

Analizând starea tehnică actuală a elementelor construcției se pot constata următoarele:

- Nu există/nu s-a putut identifica existența unei hidroizolații la nivelul infrastructurii;
- La fundația clădirii, nu s-au identificat degradări sau dezagregări. Fundațiile s-au conservat într-o stare tehnică bună, nu au fost observate semne care să indice tasări sau cedări structurale.
- Există urme de infiltrații masive pe fațadele și la elementele acoperișurilor;
- Analizând pereții portanți din zidărie de cărămidă, nu se constată degradări materializate prin fisuri sau crăpături;
- Elementele structurale verticale sau orizontale nu prezintă deformații care să depășească valori admisibile ale săgeților sau rotirilor.
- Analizând fațadele construcției se pot constata că există multiple zone cu tencuieli căzute, umflate, scorojite.
- Structurile metalice analizate sunt conforme, dar prezintă multiple zone pe care lipsesc protecția anticorozivă;

Observație:

Nu se exclud „vicii” ascunse ale structurii de rezistență mascate de tencuieli sau alte tipuri de finisaje. În cazul în care în timpul execuției se vor găsi zone cu degradări care nu s-au putut observa la data întocmirii



prezentului raport de expertiză tehnică, se va anunța în scris expertul tehnic pentru a se stabili măsurile concrete de remediere care se impun de la caz la caz.

Dincolo de efectele inevitabile ale unui relativ abandon clădirea studiată este în stare bună. Finisajele interioare se află, în general, într-o stare de degradare medie spre avansată, în funcție de zonă și de nivelul de întreținere suferit de-a lungul timpului. Se constată prezența unor finisaje provenite din epoci diferite, aplicate succesiv fără o strategie coerentă, ceea ce duce la un interior neunitar din punct de vedere estetic și functional.

Pardoselile existente variază în funcție de destinația încăperilor. În zona atelierului, pardoseala este predominant realizată din mozaic turnat, cu excepția unei porțiuni din zona cu stâlpi din fontă, unde s-a păstrat o pardoseală din cuburi de lemn, specifică vechilor spații industriale. În birou, pardoseala este din parchet laminat, montat ulterior, fără valoare patrimonială, iar în grupurile sanitare s-a utilizat gresie ceramic. La mansardă, finisajul constă într-o șapă de beton turnată peste bolțișoare, neacoperită.

La parter, pereții sunt tencuiți și finisați în majoritatea încăperilor cu vopsea de ulei până la cota de aproximativ 1,80–2,00 m, tratament specific spațiilor tehnice. În grupurile sanitare, pereții sunt placați cu faianță, în stare medie de conservare. Mansarda este compartimentată în trei zone, dintre care una este utilizată ca vestiar. Aici, structura din lemn a acoperișului este mascată cu plăci de gips-carton, finisate cu vopsea lavabilă albă. În încăperea cu chiuvete și dușuri, pereții sunt tratați cu vopsea de ulei sau placați cu faianță. În celelalte două încăperi din mansardă, structura din lemn a acoperișului este aparentă.

La partea sudică a clădirii tavanul este aparent se vede planșeul de bolțișoare cu grinzi metalici și beton armat tencuit și vopsit. În celelalte părți ale parterului tavanul este tencuit și vopsit. În ceea ce privește tâmplăriile interioare și exterioare în mare parte s-a păstrat tâmplăria originală, unele au fost schimbate, parțial înzidite. Starea lor de degradare este medie. Ferestre sunt de tip dublu cu rama exterioară metalică în unele cazuri din lemn cu geam simplu și rama interioară din lemn tot cu geam simplu.

Fațadele istorice sunt finisate cu tencuială, vopsită în alb-crem, soclul este din piatră fasonată. Ferestre înalte sunt prevăzute cu pervazuri ieșite în relief. Ca element de decorație apare un brâu orizontal median, de jur împrejurul clădirii, care accentuează orizontalitatea. Pe acoperiș la intrarea principală a clădirii unde este alipită corpul C9 există un ornament, care în momentul de față nu este vizibil din cauza clădirii alipite.

Finisajul fațadei prezintă degradări cum ar fi exfolieri extinse ale tencuiei, vopsea decolorată și decojită, elemente metalice corodate, cum ar fi scările exterioare de acces la pod. Se remarcă intervenții ulterioare, fără valoare arhitecturală: extinderi realizate fără coerență estetică copertine metalice adăugate pentru funcționalitate, dar care nu respectă limbajul inițial al construcției, ferestre parțial modificate sau completate cu tâmplărie metalică diferită de cea originală, afectând unitatea compozițională.

Corpul C10 Centrală aer comprimat edificat în anul 1902-1906 cu regim de înălțime parter este monument istoric (Cod LMI CV-II-m-A-13107,04). Clădirea a fost extinsă cu Corp C11 Tablou electric în anii 1926-1927 care are regim de înălțime tot parter.

Structura verticală a corpului C10 este mixtă alcătuit din pereți portanți din zidărie de cărămidă confinat cu stâlpișori din beton armat și stâlpi din beton armat. Pe direcția transversală, pe ambele capete există câte un perete din



zidărie de cărămidă, confinat cu stâlpișori din beton armat. Pe direcție longitudinală pe ambele capete există un șir alcătuit din câte 5 stâlpi din beton armat cu pereți din zidărie de cărămidă de umplutură între stâlpi. Stâlpii sunt prevăzuți cu console scurte pentru susținerea unor echipamente tehnologice. Planșeul de peste parter este alcătuit din grinzi transversale frânte în două ape și vutate, pe care reazămă pane longitudinale din beton armat vutate și plăci din beton armat. Acoperișul construcției este în două ape, date de înclinația grinzilor frânte de peste parter. Învelitoare este realizată din țiglă ceramică.

Se poate identifica realizarea următoarelor intervenții în timp:

- Reconfigurarea golurilor în pereți portanți prin înzidiri sau deschideri de goluri;
- Întreținere curentă prin refacerea finisajelor interioare la pardoseli, zugrăveli la pereți și tavane;
- Întreținerea tâmplăriilor;
- Modernizarea instalațiilor;
- Realizare de reparații curente la învelitoare;

Analizând starea tehnică actuală a elementelor construcției se pot constata următoarele:

- La fundația clădirii, nu s-au identificat degradări sau dezagregări. Fundațiile s-au conservat într-o stare tehnică bună, nu au fost observate semne care să indice tasări sau cedări structurale.
- Analizând elementele structurii de rezistență (stâlpi, grinzi, plăci, pereți), nu se constată degradări materializate prin fisuri sau crăpături;
- Elementele structurale verticale sau orizontale nu prezintă deformații care să depășească valori admisibile ale săgeților sau rotirilor.

Observație

Nu se exclud „vicii” ascunse ale structurii de rezistență mascate de tencuieli sau alte tipuri de finisaje. În cazul în care în timpul execuției se vor găsi zone cu degradări care nu s-au putut observa la data întocmirii prezentului raport de expertiză tehnică, se va anunța în scris expertul tehnic pentru a se stabili măsurile concrete de remediere care se impun de la caz la caz.

Structura de rezistență a corpului C11 este de tip pereți portanți din zidărie de cărămidă simplă nearmată dispuși în sistem de pereți rari. Pereții portanți sunt dispuși după ambele direcții ortogonale și sunt realizate din zidărie de cărămidă cu mortar de var-nisip. Acestea nu sunt confinate prin elemente de beton armat de tip stâlpișori și centuri de beton armat. Planșeul de peste parter este realizat din beton armat, alcătuit din grinzi și plăci din beton armat.

Se poate identifica realizarea următoarelor intervenții în timp:

- Alipirea ulterioară a construcției C10;
- Construirea unui planșeu din beton armat peste parter;
- Modificarea acoperișului pentru a aduce la nivel cu volumetria construcției C10;
- Întreținere curentă prin refacerea finisajelor interioare la pardoseli, zugrăveli la pereți și tavane;
- Întreținerea tâmplăriilor;
- Modernizarea instalațiilor;
- Realizare de reparații curente la învelitoare;



Acestea sunt informații cunoscute, în mod evident clădirea a mai avut multe și alte posibile intervenții/modificări în decursul existenței sale de aproape 100 ani.

Analizând starea tehnică actuală a elementelor construcției se pot constata următoarele:

- La fundația clădirii, nu s-au identificat degradări sau dezagregări. Fundațiile s-au conservat într-o stare tehnică bună, nu au fost observate semne care să indice tasări sau cedări structurale.
- Analizând elementele structurii de rezistență (pereți, planșeu), nu se constată degradări materializate prin fisuri sau crăpături;
- Elementele structurale verticale sau orizontale nu prezintă deformații care să depășească valori admisibile ale săgeților sau rotirilor.

Observație

Nu se exclud „vicii” ascunse ale structurii de rezistență mascate de tencuieli sau alte tipuri de finisaje. În cazul în care în timpul execuției se vor găsi zone cu degradări care nu s-au putut observa la data întocmirii prezentului raport de expertiză tehnică, se va anunța în scris expertul tehnic pentru a se stabili măsurile concrete de remediere care se impun de la caz la caz.

Cu toate că clădirea este abandonată de mai multi ani este în stare bună. În ceea ce privește finisajele interioare atât peretele, stâlpii, grinzile cât și tavanul este vopsit albastru cu vopsea de ulei. Pardoseala este din beton. Tâmplăriile sunt cele originale de tip dublu cu rama din metal și geam simplu. Unele au fost modificate, parțial înzidite.

Fațada principală a clădirii se remarcă printr-o compoziție simetrică și echilibrată, specifică arhitecturii industriale din prima jumătate a secolului XX, cu influențe neoclase simplificate. Tencuiala este tratată cu rosturi orizontale și verticale, imitând blocuri de piatră fasonată. Cornișa profilată și marcarea liniilor de acoperiș adaugă un contur clar și elegant întregii siluete a clădirii.

Finisajele fațadei prezintă semne evidente de uzură fizică și estetică. Tencuiala inferioară este exfoliată sau lipsă pe porțiuni semnificative, în special în zona soclului. Se observă părți cu reparații realizate cu materiale sau vopsele de culoare diferită, care afectează coerența vizuală. Zonele reparate nu sunt uniform nivelate, iar textura originală este întreruptă. Ferestrele metalice sunt afectate de coroziune și vopsirea lor este parțial exfoliată.

Fațada este aglomerată vizual de cablu electric dezordonat și echipamente industriale uzate lăsate la bază. În zona imediată fațadei se observă pavaj deteriorat, cu vegetație spontană crescând între rosturi, semn al unei întrețineri deficitare.

Corp C13-Magazie de piese și materiale cu 2 rampe, edificat în 1902-1907 are regimul de înălțime subsol parțial, parter și două etaje și este monument istoric (cod LMI CV-II-m-A-13107.03) Structura de rezistență inițială a construcției a fost alcătuită din pereți portanți din zidărie perimetrali și cei doi pereți transversali din zona casei de scară completat cu sistem de cadre metalice alcătuit din stâlpi metalici circulari la parter și la etajele 1 și 2, planșee alcătuite din grinzi metalice. Această structură metalică inițială a fost înlocuită după anul 1965 cu o structură formată din cadre stâlpi-grinzi din beton armat și planșee din beton armat peste toate nivelurile. Structura



verticală portantă a clădirii este alcătuit din pereți portanți din zidărie de cărămidă cu mortar de var-nisip, stâlpi din beton armat și pereți din beton armat pe zona elevatorului de marfă. Planșeele de peste toate nivelurile sunt executate din beton armat, alcătuit din grinzi și plăci din beton armat. Grinzile din beton armat sunt dispuși după ambele direcții (transversale și longitudinale) cuplând toți stâlpii din beton armat, fiind dispuși inclusiv perimetral, alipit de pereții portanți formând astfel cadre după ambele direcții principale. Acoperișul construcției este de tip terasă necirculabilă în două pante cu hidroizolație bituminoasă. Pantele acoperișului sunt date de modul de configurație înclinată a planșeului de peste etajul 2. Scara principală de circulație este alcătuit din două rampe paralele și o placă de podest intermediar din beton armat finisat cu mozaic turnat.

Se pot identifica realizarea următoarelor intervenții în timp:

- Construirea elevatorului de marfă, inclusiv etajului tehnic;
- Construirea rampelor exterioare;
- Construirea unor copertine;
- Construirea balcoanelor pe latura sudică și construirea scărilor metalice verticale;
- Reconfigurarea golurilor în pereți portanți prin înzidiri sau deschideri de goluri;
- Construirea unor pereți despărțitori;
- Construirea unei pasarele de legătură pe structură metalică cu corpul C1;
- Refacerea finisajelor interioare la pardoseli, zugrăveli la pereți și tavane;
- Întreținerea tâmplărilor;
- Modernizarea instalațiilor;
- Întreținerea învelitorii;

Acestea sunt informații cunoscute, în mod evident clădirea a mai avut și alte posibile intervenții/modificări în decursul existenței sale de mai mult de 115 ani.

Analizând modul de alcătuire a structurii se pot emite următoarele concluzii:

- Fundațiile construcției respectă adâncimea maximă de îngheț și sunt încastrate în terenul bun de fundare; Fundațiile sunt rigide, fără elasticitate și posibilitatea pentru preluarea eforturilor parazitare neprevăzute ce pot apărea în exploatarea construcției;
- Construcția a fost consolidată în trecut cu o structură alcătuită din cadre din beton armat și planșee din beton armat;
- Armarea stâlpilor și grinzilor din beton armat nu respectă prevederile actuale privind alcătuirea ductilă corectă a elementelor structurii de rezistență, conform P100-1/2013 (2019);
- Dimensiunea elementelor structurale stâlpi, grinzi și plăcile din beton armat respectă prevederile normelor actuale.
- Conform verificărilor prin calcul, forța axială normalizată ce apar în stâlpi se încadrează în valori normale admisibile atât în situația actuală cât și în situația propusă în tema de proiectare;
- Nu există elemente de confinare ale zidăriei sub forma stâlpișorilor și centurilor din beton armat, acesta nefiind specifice modului de construire în momentul edificării construcției.



- Pe pereții perimetrali grinzile din beton armat ale cadrelor rează punctual fără ca zidăria să fie prevăzut cu măsuri de confinări locale.
- Planșeele fiind realizate din beton armat monolit asigură efectul de șaibă rigidă.

Analizând starea tehnică actuală a elementelor construcției se pot constata următoarele:

- Nu există/nu s-a putut identifica existența unei hidroizolații la nivelul infrastructurii; Tencuielile căzute de la baza pereților exteriori sunt semne clare că pereții sunt afectați de degradările asociate ascensiunii capilare a umidității.
- La fundația clădirii, nu s-au identificat degradări sau dezagregări. Fundațiile s-au conservat într-o stare tehnică bună, nu au fost observate semne care să indice tasări sau cedări structurale.
- Analizând pereții portanți din zidărie de cărămidă, nu se constată degradări materializate prin fisuri sau crăpături;
- La unele elemente din beton armat: grinzi și plăci se constată fisuri, în special la elementele planșeului de peste etajul 1. Expertul consideră că aceste degradări au fost cauzate de suprasolicitarea elementelor;
- Elementele structurale verticale sau orizontale nu prezintă deformații care să depășească valori admisibile ale săgeților sau rotirilor.
- De asemenea se menționează că nu se observă degradări specifice rezultate din acțiuni seismice, clădirea trecând cu bine peste mai multe cutremure de pământ semnificative (1977, 1986 și 1990).
- Trotuarul de protecție perimetrală a construcției pe alocuri nu este etanșă, favorizând astfel pătrunderea apelor din precipitații în vecinătatea terenului de fundare.
- Analizând fațadele construcției se pot constata că există multiple zone cu tencuieli căzute, umflate, scorjite.
- Structura metalică ale pasarelei este conformă, dar prezintă multiple zone pe care lipsesc protecția anticorozivă;

Observație

Nu se exclud „vicii” ascunse ale structurii de rezistență mascate de tencuieli sau alte tipuri de finisaje. În cazul în care în timpul execuției se vor găsi zone cu degradări care nu s-au putut observa la data întocmirii prezentului raport de expertiză tehnică, se va anunța în scris expertul tehnic pentru a se stabili măsurile concrete de remediere care se impun de la caz la caz.

Dincolo de efectele inevitabile ale unui relativ abandon, respectiv folosirea materialelor inadecvate pe fațade, clădirea studiată este în stare bună.

În ceea ce privește finisajele interioare aceștia sunt în stare de degradare medie respectiv avansată și se caracterizează prezența unor finisaje rămase din diferite perioade, neoferind un spațiu interior coerent și unitar.

Pardoselile sunt din șapă de beton la toate nivelurile, cu excepția grupului sanitar de la parter, finisat cu placaje ceramice (gresie), și a celor două birouri, unde s-a prevăzut parchet. Starea de degradare a parchetului este foarte avansată. Pereții sunt tencuiți și vopsiți în culoare albă. În grupurile sanitare și unele încăperi, aceștia sunt placați cu faianță, iar în birouri sunt protejați cu vopsea de ulei până la cota 1,70 m. Colțurile stâlpilor de la etaje sunt prevăzute cu corniere din oțel, care nu au rol structural, ci doar un rol de protecție împotriva degradării cauzate de lovirea accidentală cu echipamente/utilaje.

În ceea ce privește tâmplăriile exterioare în mare parte s-a păstrat tâmplăria originală, pe fațada nordică o parte din ferestrele din parter au fost înlocuite și nu armonizează estetic. Tâmplăria interioară este alcătuită din uși metalice originare



și uși de lemn în cazul birourilor și a grupurilor saniare. În general se poate enunța că atât ușile exterioare și cele interioare se află în stare de degradare avansată. Tâmplăriile de ferestre originale se află în stare de degradare avansată. Ferestre sunt de tip dublu cu rama exterioara metalica cu geam simplu și rama interioara din lemn tot cu geam simplu, iar în mare parte a clădirii lipsește rama interioara și găsim si geamuri sparte.

Clădirea prezintă un stil industrial cu accente neoclasice, un limbaj arhitectural caracteristic începutului de secol XX, potrivit pentru utilități industriale sau spații de producție. Stilul fațadei se axează pe simetrie și funcționalitate. La fel ca si la corpul C6 fațadele sunt prevăzute cu soclu de piatră fasonată (din gresii calcaroase) de înaltă durabilitate. Ceea ce privește decorul fațadele sunt articulate prin pilastri verticali care separă tronsoanele de ferestre și dau un ritm ordonat clădirii. Ferestrele sunt dispuse în ax vertical, având ancadramente profilate, realizate în tencuială decorativă, cu muchii înclinate și un element superior arcuit, iar partea inferioară este marcată de pervazuri în relief.

Deși fațada prezintă un design robust și funcțional, starea generală a clădirii a fost afectată de timp și de expunerea continuă la condițiile atmosferice. Degradările sunt evidente și afectează atât aspectul estetic, cât și integritatea structurală a fațadei. Pe toată fațada, în special în zonele inferioare, tencuiala este fisurată sau chiar exfoliată complet, expunând zidăria interioară.

Elemente metalice cum ar fi structura copertinei peste rampă prezintă semne de rugină și uzură din cauza expunerii la condițiile atmosferice

Pe întreaga fațadă sunt prezente cabluri de curent slab (electricitate, telecomunicații, internet), care sunt fixate haotic pe pereți și pilastri generând un aspect dezorganizat. Totodată mai apar balcoane, copertine, podeste cosntruite ulterior care afectează imaginea clădirii.

2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Obiectivele preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice „Amenajare centru de experiență / casă de joacă științifică în fosta fabrica de țigarete” în clădirile studiate:

- Dezvoltarea unui centru educațional dedicat copii și adulților, care va include săli de științe pentru toate vârstele, stimulând dezvoltarea și curiozitatea științifică.
- Crearea unui spațiu expozițional un loc destinat educației științifice interactive, unde publicul poate învăța despre știință și tehnologie prin expoziții, experimente, activități educative și demonstrații.
- Modernizarea și reabilitarea infrastructurii clădirilor pentru a asigura condiții optime pentru desfășurarea activităților educaționale, expoziționale și recreaționale, în condiții de siguranță și confort.
- Valorificarea potențialului educațional al ansamblului pentru a sprijini dezvoltarea competențelor științifice și a interesului pentru natură și tehnologie în rândul copiilor, contribuind la formarea unei generații informate și curioase.
- Sprijinirea comunității locale prin promovarea educației științifico-culturale pentru tineri și familii, precum și prin creșterea atractivității zonei din punct de vedere turistic și educațional.



Obiectivele generale sunt păstrarea și punerea în funcțiune a unei clădirilor de patrimoniu, intensificarea turismului cultural și sporirea atractivității destinațiilor turistice locale prin realizarea unui centru educațional

Efecte pozitive previzionate prin realizarea obiectivului de investiții:

- crearea noilor locuri de muncă în industria turismului
- sporirea competitivității sectorului turismului local
- valorificarea patrimoniului cultural
- dezvoltarea socio-educățională și culturală a municipiului

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

3.1. Particularități ale amplasamentului:

3.1. a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Amplasamentul investiției, terenul sub adresa 520055, str. Kós Károly, nr. 21-25, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna identificat prin extras C.F. nr. 43672 - Sfântu Gheorghe este în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Imobilul se află în apropierea zonei centrale al Municipiului Sfântu Gheorghe, la sud vest de aceasta, pe strada Kós Károly.

Conform extras CF nr. 43672 - Sfântu Gheorghe terenul are 28 725 mp, pe aceasta se găsesc mai multe construcții (C1-C23) din care clădirile studiate se identifică după cum urmează

- cu codul C6 – cu suprafața construită existentă la sol de 639 mp – Depozit produse finite și rampă, edificat în anul 1902-1910, regimul de înălțime P+2, suprafața construită desfășurată existentă de 1875 mp.
- cu codul C7 – cu suprafața construită existentă la sol de 106 mp – Depozit laminate ușoare, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 106 mp.
- cu codul C8 – cu suprafața construită existentă la sol de 694 mp – Atelier mecanic, edificat în anul 1907, regimul de înălțime P+M, suprafața construită desfășurată existentă de 1090 mp.
- cu codul C10 – cu suprafața construită existentă la sol de 171 mp – Centrala termică (fosta centrală de aer comprimat) - monument istoric cod LMI: CV-II-m-A-13107.04, edificat în anul 1907, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 171 mp.
- cu codul C11 – cu suprafața construită existentă la sol de 48 mp – Tablou electric, edificat în anul 1926-1927, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 48 mp.
- cu codul C12 – cu suprafața construită existentă la sol de 17 mp – Turn răcire, edificat în anul 1928, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 17 mp.



- cu codul C13 – cu suprafața construită existentă la sol de 643 mp – Depozit piese de schimb (fosta magazie de piese și materiale cu 2 rampe) - monument istoric cod LMI: CV-II-m-A-13107.03, edificat în anii 1902-1910, regimul de înălțime P+2, suprafața construită desfășurată existentă de 1877 mp. Parcela momentan are acces auto și pietonal de pe strada Kós Károly, strada adiacentă de-a lungul laturii vestice.

3.1. b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Vecinătățile parcelei:

- spre vest: strada Kós Károly
- spre nord: terenuri identificate prin extras CF nr. 25793 respectiv extras CF nr. 32734, Sfântu Gheorghe
- spre sud: strada Tutunului și terenul identificat prin extras CF nr. 43673, Sfântu Gheorghe
- spre est: strada Țigaretelor respectiv terenurile identificate prin extras CF nr. 43673 respectiv nr. 31498, Sfântu Gheorghe

Zona studiată de aproximativ 7 150 de mp, având o formă neregulată dar apropiată de un dreptunghi cu dimensiunile maxime la teren de 62,50x100 m cuprinzând și cele două alei/drumuri de acces de pe strada Kós Károly. Zona studiată va cuprinde clădirile studiate respectiv drumurile de acces înconjurătoare și curtea interioară definite de clădirile studiată și clădirea principală al fostei Fabrici de Tutun (identificată cu nr. cadastral 43672-C1)

Astfel zona studiată va avea următoarele vecinătăți:

- Spre nord-est: drumul de acces auto și pietonal de-a lungul laturii nordice (reabilitarea acestuia se va cuprinde în proiect)
- Spre sud-est: clădirea identificată cu nr. cadastral 43673-C1, clădire în curs de reabilitare care va adăposti Muzeul Comunismului din Sfântu Gheorghe
- Spre sud-vest: clădirile identificate cu nr. cadastral 43672-C3 respectiv 43672-C4, construcții nefuncționale fostele depozite de tutun edificate în 1933 – construcții monumente istorice cu cod LMI CV-II-m-A-13107.05
- Spre nord-vest: clădirea identificată cu nr. cadastral 43672-C1, construcție nefuncțională fosta clădire principală de producție edificat în 1908 – monument istoric cu cod LMI CV-II-m-A-13107.01, clădirea identificată cu nr. cadastral 43672-C2, extinderea clădirii principale de producție edificată în anii 1993-1994 și clădirea identificată cu nr. cadastral 43672-C15, Turn de apă, monument istoric cu cod LMI CV-II-m-A-13107.02

Momentan în zona studiată se găsește clădirea cu nr. cadastral 43672-C9, care printr-o altă investiție se va demola înainte de implementarea acestei investiții.



3.1. c) datele seismice și climatice;

Conform HG766/1997 clădirea existentă în situația propusă se încadrează în cat. de importanță: B.

Conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, clasa de importanță în sit. propusă este: II.

Conform Codului de proiectare CR0-2012, clasa de importanță a clădirii în sit. propusă este: II.

Conform Codului de proiectare pentru evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor CR 1-1-3/2012, valoarea încărcării caracteristice date de zăpadă pe sol pentru IMR=50 ani este: $s_k=2,00\text{kN/m}^2$.

Conform Codului de proiectare pentru evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor CR1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului pentru IMR=50 este: $q_b=0,60\text{kN/m}^2$.

Conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru IMR=225 ani: $a_g=0,20g$ și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns: $T_C=0,70s$.

Conform STAS 6054/1977 adâncimea de îngheț în zonă este de 1,00-1,10m.

3.1. d) studii de teren:

- ridicarea topografică – executată de către topograf Nagy Istvan - Terra Map S.R.L., Sfântu Gheorghe, 2025
- studiu geotehnic – executat de către GEODA S.R.L., Sf. Gheorghe 2025

Se vor găsi anexat prezentei documentații ridicarea topografică respectiv studiul geotehnic.

3.1. e) situația utilităților tehnico-edilitare existente;

Pe teren, în incinta fabricii sunt disponibile rețelele municipale pentru electricitate, apă, canalizare menajeră și pluvială, telefonie, gaz metan.

Clădirile studiate sunt legate la rețeau de apă și canalizare respectiv la electricitate, însă aceste instalații deși funcționale se află într-o stare de uzură avansată.

INSTALAȚII SANITARE, ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apa

Retea de alimentare cu apa pentru stingerea unui eventual incendiu

Canalizare menajera si pluviala

INSTALATII SANITARE

HIDRANȚI DE INCENDIU INTERIORI

INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE

INSTALAȚII ELECTRICE



INSTALAȚII ELECTRICE CURENȚI SLABI

TELEFON, INTERNET

3.1. f) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția; - nu este cazul.

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

Fabrica de Țigarete din Sfântu Gheorghe este clasată monument istoric de importanță națională, ea apărând pe Lista monumentelor istorice cu denumirea „Ansamblul Fabrica de Tutun” și având codul CV-II-a-A-13107.

Mai mult decât atât: fiecare dintre elementele sale componente valoroase, de la turnul de apă și până la împrejmuire, apare menționat cu un cod propriu:

- Corpul principal (CV-II-m-A-13107.01),
- Turnul de apă (CV-II-m-A-13107.02),
- Depozitul de piese de schimb (CV-II-m-A-13107.03),
- Centrala termică (CV-II-m-A-13107.04),
- Depozitul de tutun (CV-II-m-A-13107.05),
- Corp administrativ și laboratoare (CV-II-m-A-13107.06),
- Birouri (CV-II-m-A-13107.07),
- Locuințe de serviciu (CV-II-m-A-13107.08),
- Împrejmuire (CV-II-m-A-13107.09).

Din clădirile studiate corpul C10 respectiv C13 sunt incluse pe lista monumentelor istorice pe poziția 179 - sub codul L.M.I. CV-II-m-A-13107.04 respectiv CV-II-m-A-13107.03.

3.2.Regimul juridic:

3.2. a) natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;

Amplasamentul investiției, terenul sub adresa 520055, str. Kós Károly, nr. 21-25, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna identificat prin extras C.F. nr. 43672 - Sfântu Gheorghe este în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

3.2. b) destinația construcției existente;

3.2. c) includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;

Ansamblul Fabrica de Tutun, cod LMI CV-II-a-A-13107



Clădirea studiată C10 – cu suprafața construită existentă la sol de 171 mp – Centrala termică (fosta centrală de aer comprimat) - monument istoric cod LMI: CV-II-m-A-13107.04

Clădirea studiată C13 Depozit piese de schimb (fosta magazie de piese și materiale cu 2 rampe) - monument istoric cod LMI: CV-II-m-A-13107.03, conform L.M.I. al județului Covasna din 2015.

3.2. d) informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz.

Conform certificatul de urbanism nr. 596 din 31.12.2024 terenul se află în intravilanul localității, aflându-se în zona unități industriale, folosința actuală curți construcții, Ansamblul Fabricii de Tigarete.

3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici:

3.3. a) categoria și clasa de importanță;

Conform expertiza tehnică din documentație clădirea studiată se încadrează după cum urmează:

categoria „B” de importanță

clasa „II” de importanță.

3.3. b) cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

Ansamblul Fabrica de Tutun, cod LMI CV-II-a-A-13107

Clădirea studiată C10 – cu suprafața construită existentă la sol de 171 mp – Centrala termică (fosta centrală de aer comprimat) - monument istoric cod LMI: CV-II-m-A-13107.04

Clădirea studiată C13 Depozit piese de schimb (fosta magazie de piese și materiale cu 2 rampe) - monument istoric cod LMI: CV-II-m-A-13107.03, conform L.M.I. al județului Covasna din 2015.

3.3. c) an/ani/perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;

3.3. d) suprafața construită;

3.3. e) suprafața construită desfășurată;

3.3. f) valoarea de inventar a construcției

3.3. g) alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente;

Situația existentă (corp de clădire studiat – C14)

3.4. **Analiza stării construcției**, pe baza concluziilor expertizei tehnice și/sau ale auditului energetic, precum și ale studiului arhitecturalo-istoric în cazul imobilelor care beneficiază de regimul de protecție de monument istoric și al imobilelor aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate. Se vor evidenția degradările, precum și



cauzele principale ale acestora, de exemplu: degradări produse de cutremure, acțiuni climatice, tehnologice, tasări diferențiate, cele rezultate din lipsa de întreținere a construcției, concepția structurală inițială greșită sau alte cauze identificate prin expertiza tehnică.

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

3.6.Actul doveditor al forței majore, după caz: - nu este cazul.



4.CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE ȘI, DUPĂ CAZ, ALE AUDITULUI ENERGETIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE:

4.a) clasa de risc seismic;

4.b) prezentarea a minimum două soluții de intervenție;

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

4.d) recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționării conform cerințelor și conform exigențelor de calitate.

5.IDENTIFICAREA SCENARIILOR/OPȚIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE (MINIMUM DOUĂ) ȘI ANALIZA DETALIATĂ A ACESTORA

5.1.Soluția tehnică, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, cuprinzând:

5.1.a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

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

Lucrările de hidroizolații, termoizolații, demontări/montări, finisaje la interior/exterior au fost descrise la capitolele anterioare. Repararea/înlocuirea instalațiilor/echipamentelor aferente construcției sunt descrise la capitolul 5.2.

5.1.c) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;

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

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

Date tehnice - situația existentă și propusă



5.2.Necesarul de utilităţi rezultate, inclusiv estimări privind depăşirea consumurilor iniţiale de utilităţi şi modul de asigurare a consumurilor suplimentare

5.3.Durata de realizare şi etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiţiei, detaliat pe etape principale

5.4.Costurile estimative ale investiţiei:

-costurile estimate pentru realizarea investiţiei, cu luarea în considerare a costurilor unor investiţii similare;

Conform Deviz General şi Deviz pe Obiecte

-costurile estimative de operare pe durata normată de viaţă/amortizare a investiţiei

Aşa cum apare în auditul energetic anexat prezentei documentaţii.

Proiectant

Adresa

Cod Unic de Înregistrare

Numărul de Înregistrare la Registrul Comerțului

PLANSHOW S.R.L.

Sf. Gheorghe, str. Godri Ferenc, nr. 19, Bl. 5/A/7

RO33168397

J14/125/2014

DEVIZ GENERAL
AL OBIECTIVULUI DE INVESTITII
AMENAJARE CENTRU DE EXPERIENȚĂ / CASĂ DE JOACĂ
ȘTIINȚIFICĂ ÎN FOSTA FABRICĂ DE ȚIGARETE

TVA 19%

NR CRT	DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI	VALOARE		
		FARA TVA	TVA	CU TVA
		LEI	LEI	LEI
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA SI AMENAJAREA TERENULUI				
1.1	OBTINEREA TERENULUI	0.00	0.00	0.00
1.2	AMENAJAREA TERENULUI	0.00	0.00	0.00
1.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI SI ADUCEREA TERENULUI IN STAREA INITIALA	0.00	0.00	0.00
1.4	CHELT. PTR. RELOCAREA/ PROTECTIA UTILITATILOR	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 1	0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 2				
CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI				
2.1	UTILITATI	474,342.56	90,125.09	564,467.65
	TOTAL CAPITOL 2	474,342.56	90,125.09	564,467.65
CAPITOLUL 3				
CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE SI ASISTENTA TEHNICA				
3.1	STUDII	108,900.00	20,691.00	129,591.00
	3.1.1 STUDII DE TEREN	28,900.00	5,491.00	34,391.00
	3.1.2 RAPORT PRIVIND IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI	0.00	0.00	0.00
	3.1.3 ALTE STUDII SPECIFICE	80,000.00	15,200.00	95,200.00
3.2	DOCUMENTATII SUPORT SI CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA DE AVIZE, ACORDURI SI AUTORIZATII	96,900.00	18,411.00	115,311.00
3.3	EXPERTIZA TEHNICA	270,000.00	51,300.00	321,300.00
3.4	CERTIFICAREA PERFORMANTEI ENERGETICE SI AUDITUL ENERGETIC AL CLADIRII	78,487.00	14,912.53	93,399.53
3.5	PROIECTARE	2,900,000.00	551,000.00	3,451,000.00
	3.5.1 TEMA DE PROIECTARE	10,000.00	1,900.00	11,900.00
	3.5.2 STUDIU DE PREFEZABILITATE	0.00	0.00	0.00

	3.5.3 STUDIU DE FEZABILITATE / DOCUM. AVIZARE LUCRARI DE INERVENTII SI DEVIZ GENERAL	65,713.00	12,485.47	78,198.47
	3.5.4 DOCUMENTATIILE TEHNICE NECESARE IN VEDEREA OBTINERII AVIZELOR / ACORDURILOR / AUTORIZATIILOR	325,000.00	61,750.00	386,750.00
	3.5.5 VERIFICAREA TEHNICA DE CALITATE A PROIECTULUI TEHNIC SI A DETALIILOR DE EXECUTIE	99,287.00	18,864.53	118,151.53
	3.5.6 PROIECT TEHNIC SI DETALII DE EXECUTIE	2,400,000.00	456,000.00	2,856,000.00
3.6	ORGANIZAREA PROCEDURII DE ACHIZITIE	135,000.00	25,650.00	160,650.00
3.7	CONSULTANTA	225,000.00	42,750.00	267,750.00
	3.7.1 MANAGEMENT DE PROIECT PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITII	195,000.00	37,050.00	232,050.00
	3.7.2 AUDITUL FINANCIAR	30,000.00	5,700.00	35,700.00
3.8	ASISTENTA TEHNICA	1,585,878.00	301,316.82	1,887,194.82
	3.8.1 ASISTENTA TEHNICA DIN PARTEA PROIECTANTULUI	483,626.00	91,888.94	575,514.94
	* 3.8.1.1 PE PERIOADA DE EXECUTIE A LUCRARILOR	290,175.60	55,133.36	345,308.96
	* 3.8.1.2 PENTRU PARTICIPAREA PROIECTANTULUI LA FAZELE INCLUSE IN PROGRAMUL DE CONTROL AL LUCRARILOR DE	193,450.40	36,755.58	230,205.98
	3.8.2 DIRIGINTIE DE SANTIER	967,252.00	183,777.88	1,151,029.88
	3.8.3 CORDONATOR IN MATERIE DE SCURITATE SI SANATATE CONF. HOT. GU. 300/2006 CU MODIF. SI COMP. ULTERIOARE	135,000.00	25,650.00	160,650.00
	TOTAL CAPITOL 3	5,400,165.00	1,026,031.35	6,426,196.35
CAPITOLUL 4				
CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA				
4.1	CONSTRUCTII SI INSTALATII	46,269,494.20	8,791,203.90	55,060,698.10
4.2	MONTAJ UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE	474,342.56	90,125.09	564,467.65
4.3	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NECESITA MONTAJ	2,371,712.81	450,625.43	2,822,338.24
4.4	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NU NECESITA MONTAJ SI ECHIPAMENTE DE TRANSPORT	0.00	0.00	0.00
4.5	DOTARI	47,609,650.64	9,045,833.62	56,655,484.26
	4.5.1 DOTARI CLADIRE	1,661,584.60	315,701.07	1,977,285.67
	4.5.2 DOTARI EXPOZITIE	45,948,066.04	8,730,132.55	54,678,198.59
4.6	ACTIVE NECORPORALE	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 4	96,725,200.20	18,377,788.04	115,102,988.24
CAPITOLUL 5				
ALTE CHELTUIELI				
5.1	ORGANIZARE DE SANTIER	1,200,000.00	228,000.00	1,428,000.00
	5.1.1 LUCRARI DE CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ORG. DE SANTIER	1,200,000.00	228,000.00	1,428,000.00
	5.1.2 LUCRARI CONEXE ORGANIZARII SANTIERULUI	0.00	0.00	0.00

5.2	COMISIOANE, COTE, TAXE, COSTUL CREDITULUI	823,109.05	0.00	823,109.05
	5.2.1 COMISIOANE SI DOBANZILE AFERENTE CREDITULUI BANCII FINANTATOARE	0.00	0.00	0.00
	5.2.2 COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL CALITATII LUCRARILOR	242,090.90	0.00	242,090.90
	5.2.3 COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL STATULUI IN AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM SI PENTRU AUTORIZAREA	48,418.18	0.00	48,418.18
	5.2.4 COTA AFERENTA CASEI SOCIALE A CONSTRUCTORILOR - CSC	242,090.90	0.00	242,090.90
	5.2.5 TAXE PENTRU ACORDURI, AVIZE, CONFORME SI AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE	290,509.08	0.00	290,509.08
5.3	CHELTUIELI DIVERSE SI NEPREVAZUTE	20,337,084.15	3,864,045.99	24,201,130.14
5.4	CHELTUIELI PENTRU INFORMARE SI PUBLICITATE	1,585,670.00	301,277.30	1,886,947.30
	TOTAL CAPITOL 5	23,945,863.20	4,393,323.29	28,339,186.49
CAPITOLUL 6				
CHELTUIELI PENTRU DAREA IN EXPLOATARE				
6.1	PREGATIREA PERSONALULUI DE EXPLOATARE	0.00	0.00	0.00
6.2	PROBE TEHNOLOGICE	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 6	0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 7				
CHELT. AFERENTE MARJEI DE BUGET ȘI PENTRU CONSTITUIREA REZERVEI DE IMPLEMENTARE PT. AJUSTAREA DE PREȚ				
7.1	CHELTUIELI AFERENTE MARJEI DE BUGET 25% DIN (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	25,896,555.19	4,920,345.49	30,816,900.68
7.2	CHELTUIELI PENTRU CONSTITUIREA REZERVEI DE IMPLEMENTARE PENTRU AJUSTAREA DE PREȚ	11,136,181.24	2,115,874.44	13,252,055.68
	TOTAL CAPITOL 7	37,032,736.44	7,036,219.93	44,068,956.37
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)				
		163,578,307.40	30,923,487.70	194,501,795.10
DIN CARE C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1+ 4.2 + 5.1.1)				
		48,418,179.32	9,199,454.08	57,617,633.40

în prețuri de la data de* **IUL 2025 **1 euro** **5.0816**

Data 29.07.2025

Investitor
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
ANTAL Árpád, primar

Întocmit
PLANSHOW S.R.L.
arh. ZSIGMOND Pál



5.5.Sustenabilitatea realizării investiției:

5.5.a) impactul social și cultural;

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

5.5.c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz.

5.6.Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor de intervenție:



6.SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)

6.1.Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

6.2.Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e)

6.3.Principali indicatori tehnico-economici aferenți investiției:

6.3.a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

Valoarea totala cu detalierea pe structura devizului general - fara TVA

	Lei (fără TVA)	Lei (cu TVA)
Total General	163.578.307,40	194.501.795,10
Din care C+M	48.418.179,32	57.617.633,40

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

6.3. c) indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

6.3.d)durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

durata de execuție (luni): - 24 luni

6.4.Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

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



7.URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME

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

Certificat de urbanism nr. 596 din 31.12.2024 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

7.2.Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Documentație topografică – Terra Map, Sfântu Gheorghe, 2025

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

Extras CF nr. 43672, Sfântu Gheorghe

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

Aviz Gospodărie Comunală SA, Sfântu Gheorghe nr. 3415/05.05.2025

Aviz Distrigaz Sud nr. 69297/320970287 din 30.04.2022

Aviz de amplasament Distribuție Energie Electrică Romania nr. 7060250400970 din 02.05.2025

Aviz ISU

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Covasna

Aviz DSP

Aviz salubritate nr. 5490/11.04.2025

Aviz telefonizare

7.5.Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu, de principiu, în documentația tehnico-economică

Clasarea notificării nr. 70/15.04.2025

7.6.Avize, acorduri și studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice, precum:

Studii specifice:

Audit energetic nr. 000296 – ing. Fejer Szidonia, Sfântu Gheorghe, 2025

Studiu Geotehnic nr. 1479/2025 – GEODA S.R.L., Sfântu Gheorghe, 2025

Expertiză tehnică nr. 228/2025 – Benverex S.R.L., Târgu Mureș, 2025

Studiu asupra elementelor de construcții – Matcon test S.R.L., București, 2025

Studiu istoric – Dr. arh. Kovács Kázmér și specialist MC Csáki Árpád, Sfântu Gheorghe, 2025

Studiu de parament – rest. Szakács Tamás și expert restaurator Kiss Lóránd, Sfântu Gheorghe, 2025

Studiu de oportunitate –ing. med. Para Zoltán și Jakabos Tünde, Sfântu Gheorghe, 2025

Șef proiect complex:

Șef proiect arhitectură:



PLANSHOW SRL

sfântu gheorghe, 520023, str. gódrí ferenc, nr. 19, bl. 5, sc. a, et. 3, ap. 7, jud. covasna, cui. RO 33168397, nr. reg. com. j14/125/2014, iban: RO60 INGB 0000 9999 0434 4849, www.planshow.ro, e-mail: office@planshow.ro, tel: 0741919671

arh. GUTTMANN Szabolcs

arh. ZSIGMOND Pál

Şef proiect rezistenţă:

ing. HADI Szabolcs

Şef proiect instalaţii:

ing. HALMAGHI Zsolt

Întocmit:

arh. BOGDÁN Eszter



PLANSHOW SRL

sfântu gheorghe, 520023, str. godi ferenc, nr. 19, bl. 5, sc. a, et. 3, ap. 7, jud. covasna, cui. RO 33168397, nr. reg. com. j14/125/2014, iban: RO60 INGB 0000 9999 0434 4849, www.planshow.ro, e-mail: office@planshow.ro, tel: 0741919671

BORDEROU PIESE DESENATE

ARHITECTURA



PLANSHOW SRL

sfantu gheorghe, 520023, str. godtferenc, nr. 19, bl. 5, sc. a, et. 3, ap. 7, jud. covasna, cui. RO 33168397, nr. reg. com. j14/125/2014, iban: RO60 INGB 0000 9999 0434 4849, www.planshow.ro, e-mail: office@planshow.ro, tel: 0741919671

REZISTENTA

INSTALATII



PLANSHOW SRL

sfântu gheorghe, 520023, str. gódrí ferenc, nr. 19, bl. 5, sc. a, et. 3, ap. 7, jud. covasna, cui. RO 33168397, nr. reg. com. j14/125/2014, iban: RO60 INGB 0000 9999 0434 4849, www.planshow.ro, e-mail: office@planshow.ro, tel: 0741919671

Întocmit
arh. BOGDÁN Eszter