

## FOAIE DE TITLU

Denumirea proiectului:	DEMOLARE ANEXE IN INCINTA IMOBILULUI DIN STR. KOS KAROLY NR. 21
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:	07.2022
Nr. proiect:	08 / 2022



**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

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

Şef proiect: arh. ZSIGMOND Pál

Proiectant arhitectură: arh. ZSIGMOND Pál

arh. stag. SIMON Norbert



# DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR

## A. PIESE SCRISE

### 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții

DEMOLARE ANEXE IN INCINTA IMOBILULUI DIN STR. KOS KAROLY NR. 21

#### 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

TERRA MAP S.R.L., Sfântu Gheorghe - studiu topografic

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

MIHUL CONSTRUCT S.R.L., Brasov – expertiza tehnică



## **2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII**

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

Terenul identificat prin extras C.F. nr. 42645 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 42645, se află în intravilanul orașului Sfântu Gheorghe. Terenul de formă neregulată, dar apropiată de un dreptunghi are suprafața de 36896 mp.

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

Strada Kós Károly este una din arterele principale ale orașului – fiind legătura principală între centrul orașului și cartierul Simeria – fiind o stradă cu un istoric important - adăpostind Muzeul Național Secuiesc proiectat de renumitul arhitect Kós Károly, fabrica de Textile respectiv fabrica de Țigarete, imobilul care face obiectul prezentului proiect.

Fabrica de Țigarete și-a încetat activitatea în anul 2010, după care în anul 2021 a fost achiziționată de către U.A.T. Municipiului Sfântu Gheorghe cu scopul de a crea un nou pol cultural pentru oraș. Astăzi sunt propuse noi obiective de investiții spre realizare în incinta imobilului, printre care se numără realizarea unui muzeu memorial al comunismului sau reabilitarea terenului de sport.

Astfel încât este oportună și necesară demolarea anumitor clădiri care nu-și mai îndeplinesc funcția inițială, contribuind la modernizarea și punerea în valoare al imobilului.

Proprietarul vrea să desființeze 9 corpuri de clădire adăpostind funcțiuni conexe fabricii de tutun, după cum urmează:

- C3 fostul garaj de structură metalică,
- C4 fosta Remiza P.S.I. cu structură de beton armat,
- C5 fosta centrală termică cu structură mixtă de beton armat și metal,
- C6 fosta seră cu structură metalică,
- C7 fostul crematoriu cu structură de zidărie de cărămidă,
- C11 fostul depozit de lubrifianți cu structură de zidărie de cărămidă,
- C12 fostul depozit de motorină cu structură mixtă de zidărie cărămidă și lemn,
- C14 rezervoare de combustibili cu structură mixtă de beton armat și metal
- C15 depozit oxigen cu structură de beton armat și zidărie portantă

### **2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor**

#### **Situația existentă a construcțiilor propuse pentru demolare**

Ansamblul fabricii de tutun găzduiește numeroase clădiri, fiecare având o funcție diferită, însă în momentul de față nu se desfășoară activități în niciuna dintre clădirile imobilului. Multe dintre clădirile fabricii se află în stare degradată, nemaiputând fi valorificate în starea lor actuală.

Printre acestea se numără clădirile și construcțiile studiate:

- C3 fostul garaj de structură metalică, - în stare de degradare mediocră



- C4 fosta Remiza P.S.I. cu structură de beton armat, în stare de degradare mediocră
- C5 fosta centrală termică cu structură mixtă de beton armat și metal, în stare de degradare mediocră
- C6 fosta seră cu structură metalică, în stare de degradare avansată, apropiată de colaps
- C7 fostul crematoriu cu structură de zidărie de cărămidă, în stare de degradare avansată
- C11 fostul depozit de lubrifianți cu structură de zidărie de cărămidă, în stare de degradare avansată
- C12 fostul depozit de motorină cu structură mixtă de zidărie cărămidă și lemn, în stare de degradare avansată
- C14 rezervoare de combustibili cu structură mixtă de beton armat și metal, în stare de degradare mediocră
- C15 depozit oxigen cu structură de beton armat și zidărie portantă, în stare de degradare mediocră

### **2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice**

Obiectivul general este de a îmbunătăți aspectul general al zonei și de a elibera amplasamentul pentru realizarea unor noi obiective de investiții.

Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

- punerea în valoare a unui teren nefolosit
- oportunitatea modernizării și creșterea calității întregii zone prin asigurarea spațiului necesar realizării unor eventuale obiective de investiții în viitor
- prevenirea degradării clădirilor, fenomen care ar putea produce un impact negativ asupra mediului înconjurător

Impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.

- degradarea construcțiilor existente pe amplasament
- poluarea vizuală, care dăunează aspectului general al orașului, dând un aspect neîngrijit întregii zone

## **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. 42645, Sfântu Gheorghe are proprietar pe Municipiul 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.

Strada Kós Károly este una din arterele principale ale orașului – fiind legătura principală între centrul orașului și cartierul Simeria – fiind o stradă cu un istoric important - adăpostind Muzeul Național Secuiesc proiectat de renumitul arhitect Kós Károly, fabrica de Textile respectiv fabrica de Țigarete, imobilul care face obiectul prezentului proiect.



Conform extras CF nr. 42645, Sfântu Gheorghe terenul are 36896 mp, pe aceasta se găsesc mai multe construcții (C1-C35) din care clădirile studiată se identifică după cum urmează:

- C3 Garaj – regim de înălțime P – aria construită 319 mp,
- C4 Remiza P.S.I. – regim de înălțime P+1 – aria construită 131 mp, aria desfășurată 262 mp,
- C5 centrală termică - regim de înălțime P – aria construită 398 mp,
- C6 seră - regim de înălțime P – aria construită 108 mp
- C7 crematoriu - regim de înălțime P – aria construită 28 mp
- C11 depozit de lubrifianți - regim de înălțime P – aria construită 40 mp
- C12 depozit de motorină - regim de înălțime P – aria construită 63 mp
- C14 rezervoare de combustibili - regim de înălțime P – aria construită 180 mp
- C15 depozit oxigen - regim de înălțime P – aria construită 155 mp

Clădirile, construcțiile C3, C4, C5, C6, C7, C11, C14 și C15 se găsesc în colțul nord estic al parcelei respectiv în colțul sudic (C12) al acestuia.

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

Terenul are următoarele vecinătăți:

la nord vest:	strada Kós Károly
la sud vest:	strada Țigaretei
la sud est:	strada Tutunului
la sud vest:	terenuri private – S.C. Textila Olt S.A.

Parcela are acces direct de pe str. Kós Károly – acces auto și pietonal – dealungul laturii nord vestice. În interiorul parcelei există o rețeaua de drumuri și alei prin care se acced toate cele 35 de construcții de pe sit.

**3.1. c) datele seismice și climatice;**

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

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: **sk=2,00kN/m2**.

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: **qb=0,60kN/m2**.

Conform Codului de proiectare seismică **P100-1/2013**, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru IMR=225 ani: **ag=0,20g** și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns: **TC=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, 2022
- studiu geotehnic – executat de către GEODA S.R.L., Sf. Gheorghe 2022

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 au fost legate la rețeau de apă și canalizare respectiv la electricitate, însă aceste instalații nu mai sunt funcționale și se află într-o stare de uzură avansată.

**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).

Clădirile studiate (C3, C4, C5, C6, C7, C11, C12, C14, C15) nu se bucură de protecție nominală.

**3.2.Regimul juridic:**

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

Conform extras C.F. nr. 42645, Sfântu Gheorghe terenul și construcțiile au ca proprietar pe Municipiul Sfântu Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

**3.2. b) destinația construcției existente;**

Clădirile studiate nu sunt funcționale însă se identifică funcțiunea originală al acestora după cum urmează:

- C3 Garaj – regim de înălțime P – aria construită 319 mp,
- C4 Remiza P.S.I. – regim de înălțime P+1 – aria construită 131 mp, aria desfășurată 262 mp,
- C5 centrală termică – regim de înălțime P – aria construită 398 mp,
- C6 seră - regim de înălțime P – aria construită 108 mp
- C7 crematoriu - regim de înălțime P – aria construită 28 mp
- C11 depozit de lubrifianți - regim de înălțime P – aria construită 40 mp
- C12 depozit de motorină - regim de înălțime P – aria construită 63 mp
- C14 rezervoare de combustibili - regim de înălțime P – aria construită 180 mp
- C15 depozit oxigen - regim de înălțime P – aria construită 155 mp

**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;**

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).

Clădirile studiate (C3, C4, C5, C6, C7, C11, C12, C14, C15) nu se bucură de protecție nominală.

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

Conform certificatul de urbanism nr. 238 din 30.06.2022 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe terenul se află în intravilanul localității, aflându-se în zona unități industriale.

**3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici:****3.3. a) categoria și clasa de importanță;**

Conform expertiza tehnică din documentație clădirile studiate se încadrează după cum urmează:





**categoria „D” de importanță**

**clasa „IV” de importanță.**

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

Clădirile studiate (C3, C4, C5, C6, C7, C11, C12, C14, C15) nu se bucură de protecție nominală.

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).

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

- C3 Garaj – edificat în 1993 conform extras C.F. nr. 42645, Sfântu Gheorghe,
- C4 Remiza P.S.I. – edificat în 1993 conform extras C.F. nr. 42645, Sfântu Gheorghe,
- C5 centrală termică – edificat în 1991-1994 conform extras C.F. nr. 42645, Sfântu Gheorghe, 262 mp,
- C6 seră - regim de înălțime P – edificat în perioada comunistă conform materialelor folosite și spusele foștilor angajați ai fabricii – construcția existentă nu este cea originală,
- C7 crematoriu – edificat în 1968 conform extras C.F. nr. 42645, Sfântu Gheorghe,
- C11 depozit de lubrifianți - edificat în 1967 conform extras C.F. nr. 42645, Sfântu Gheorghe,
- C12 depozit de motorină - edificat în 1967 conform extras C.F. nr. 42645, Sfântu Gheorghe,
- C14 rezervoare de combustibili - edificat în 1994 conform extras C.F. nr. 42645, Sfântu Gheorghe,
- C15 depozit oxigen - regim de înălțime P – edificat în perioada comunistă conform materialelor folosite și spusele foștilor angajați ai fabricii

**3.3. d) suprafața construită;**

- C3 Garaj – regim de înălțime P – aria construită 319 mp,
- C4 Remiza P.S.I. – regim de înălțime P+1 – aria construită 131 mp,
- C5 centrală termică – regim de înălțime P – aria construită 398 mp,



- C6 seră - regim de înălțime P – aria construită 108 mp
- C7 crematoriu - regim de înălțime P – aria construită 28 mp
- C11 depozit de lubrifianți - regim de înălțime P – aria construită 40 mp
- C12 depozit de motorină - regim de înălțime P – aria construită 63 mp
- C14 rezervoare de combustibili - regim de înălțime P – aria construită 180 mp
- C15 depozit oxigen - regim de înălțime P – aria construită 155 mp

**3.3. e) suprafața construită desfășurată;**

- C3 Garaj – regim de înălțime P – aria construită 319 mp,
- C4 Remiza P.S.I. – regim de înălțime P+1 – aria construită 131 mp, aria desfășurată 262 mp
- C5 centrală termică – regim de înălțime P – aria construită 398 mp,
- C6 seră - regim de înălțime P – aria construită 108 mp
- C7 crematoriu - regim de înălțime P – aria construită 28 mp
- C11 depozit de lubrifianți - regim de înălțime P – aria construită 40 mp
- C12 depozit de motorină - regim de înălțime P – aria construită 63 mp
- C14 rezervoare de combustibili - regim de înălțime P – aria construită 180 mp
- C15 depozit oxigen - regim de înălțime P – aria construită 155 mp

**3.3. f) valoarea de inventar a construcției**

Valoarea de inventar al construcției C3 – GARAJ este de 120.662,50 lei conform fisa mijlocului fix.

Valoarea de inventar al construcției C4 – Remiza PSI este de 180.255,00 lei conform fisa mijlocului fix.

Valoarea de inventar al construcției C5 – Centrala termica este de 304.857,50 lei conform fisa mijlocului fix.

Valoarea de inventar al construcției C6 – Sera este de 4.432,50 lei conform fisa mijlocului fix.

Valoarea de inventar al construcției C7 – Crematoriu este de 5.417,50 lei conform fisa mijlocului fix.

Valoarea de inventar al construcției C11 – Depozit lubrifianți este de 25.117,50 lei conform fisa mijlocului fix.

Valoarea de inventar al construcției C12 – Depozit motorina este de 4.432,50 lei conform fisa mijlocului fix.

Valoarea de inventar al construcției C14 – 2 Rezervoare combustibil este de 29.550,00 lei conform fisa mijlocului fix.

Valoarea de inventar al construcției C15 – Depozit de oxigen si carbid este de 81.262,50 lei conform fisa mijlocului fix.

**3.3. g) alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente;****Situația existentă clădire C3 - Garaj**

Construcția propusă pentru demolare are regimul de înălțime parter având dimensiuni generale de 9,51 x 33,65 m, cu înălțimea streșinii de 5,04 m si coama de 5,85 m. Clădirea este fostă clădire garaj construită în cca. 1993.

La nivelul parterului se află o singura încăpăre cu destinație de garaj

Suprafața construită	319 mp
----------------------	--------



Suprafața desfășurată 319 mp

**Situația existentă clădire C4 – Remiza PSI**

Construcția propusă pentru demolare are regimul de înălțime parter + etaj având dimensiuni generale de 13.85 x 9.40 m, cu înălțimea streșinii de 6.75 m. Clădirea este fostă remiza PSI construită în cca. 1993.

La nivelul parterului se află 2 încăperi, accesibile din exterior.

Suprafața construită 131 mp

Suprafața desfășurată 262 mp

**Situația existentă clădire C5 – Centrala termica**

Construcția propusă pentru demolare are regimul de înălțime parter având dimensiuni generale de 30.51 x 12.50 m, cu înălțimea streșinii de 5.80 m. Clădirea este fostă centrala termica construită în cca. 1991-1994.

La nivelul parterului se află 2 încăperi, accesibile din exterior.

Suprafața construită 398 mp

Suprafața desfășurată 398 mp

**Situația existentă clădire C6 – Sera**

Construcția propusă pentru demolare are regimul de înălțime parter având dimensiuni generale de 18.11 x 6.57 m, cu înălțimea streșinii de 1.72 m, respectiv de coama 3.70 m. Clădirea este fostă sera.

La nivelul parterului se află 1 încăpere, accesibile din exterior.

Suprafața construită 108 mp

Suprafața desfășurată 108 mp

**Situația existentă clădire C7 – Crematoriu**

Construcția propusă pentru demolare are regimul de înălțime parter având dimensiuni generale de 5.18 x 6.16 m, cu înălțimea streșinii de 3.00 m, respectiv de coama 3.18 m. Clădirea este fostă crematoriu construită în cca. 1968.

La nivelul parterului se află 2 încăperi, accesibile din exterior.

Suprafața construită 28 mp

Suprafața desfășurată 28 mp

**Situația existentă clădire C11 – Depozit lubrifianți**

Construcția propusă pentru demolare are regimul de înălțime parter având dimensiuni generale de 6.32 x 6.39 m, cu înălțimea streșinii de 3.60 m. Clădirea este fostă depozit lubrifianți construită în cca. 1967.

La nivelul parterului se află 1 încăpere, accesibile din exterior.

Suprafața construită 40 mp

Suprafața desfășurată 40 mp

**Situația existentă clădire C12 – Depozit motorina**

Construcția propusă pentru demolare are regimul de înălțime parter având dimensiuni generale de 10.43 x 6.26 m, cu înălțimea streșinii de 2.71 m. Clădirea este fostă depozit motorina construită în cca. 1967.

La nivelul parterului se află 2 încăperi, accesibile din exterior.

Suprafața construită	63 mp
----------------------	-------

Suprafața desfășurată	63 mp
-----------------------	-------

**Situația existentă clădire C14 – 2 Rezervoare combustibil**

Construcția propusă pentru demolare are regimul de înălțime parter având dimensiuni generale de 20.14 x 9.83 m, cu înălțimea streșinii de 7.85 m. Clădirea este fostă depozit motorina construită în cca. 1967.

La nivelul parterului se află 2 încăperi, accesibile din exterior.

Suprafața construită	180 mp
----------------------	--------

Suprafața desfășurată	180 mp
-----------------------	--------

**Situația existentă clădire C15 – Depozit de oxigen și carbid**

Construcția propusă pentru demolare are regimul de înălțime parter având dimensiuni generale de 24.60 x 6.25 m, cu înălțimea streșinii de 5.10 m. Clădirea este fostă depozit de oxigen și carbid.

La nivelul parterului se află 2 încăperi, accesibile din exterior.

Suprafața construită	155 mp
----------------------	--------

Suprafața desfășurată	155 mp
-----------------------	--------

**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.

Datorită nefolosirii a construcțiilor studiate starea de conservare nu sunt bună. Starea de conservare a finisajelor și al instalațiilor este slab sau nefuncțional, având în vedere că Fabrica de Țigarete este nefuncțională din 2012.

**Sistemul constructiv existent și starea de degradare al acestuia:**

**Clădirea C3 – GARAJ** ( alaturata remizei C4 ) este parter ( oficiu fiind cu etaj in gabaritul acoperisului inalt) de 9.51 x 33.65 m , cu suprafata construita de 319 mp si inaltimea la coama 5.85 m. Constructia garajului executat in anii 1993 are structura de rezistenta executata cu :

-fundatii continue din beton cu adancime necorespunzatoare



-pereti din zidarie de caramida la frontoane si perete posterior si structura metalica cu inchideri din tabla la fatada principala

-ferme metalice cu zabrele ca acoperis

- invelitoare din azbociment .

**Cladirea C4 – remiza PSI P+E** de 13.85 x 9.40m cu inaltimea de 6.75m ,construita in anii 1993 , cu suprafata construita 131 mp si suprafata desfasurata 262 mp executata cu :

-fundatii continue din beton

-pereti din zidarie de carmida la parter si la etaj afectati de infiltratii si intemperii ,terasa cu crapaturi in izolatie si infiltratii in tavanul de la etaj,

-planseu de beton armat peste parter

-acoperis tip terasa de beton armat cu invelitoare bituminoasa

**Cladirea C5 – Centrala Termica** parter de 30.51 x 12.5m cu inaltimea de 5.85m , cu suprafata construita de 398 mp, construita in anii 1990-1994, executata cu :

-fundatii continue din beton si fundatii izolate la stalpii amplasati in intersectia traveelor de 6,0 m cu deschiderea de 12 m

- pereti din zidarie de carmida afectati de infiltratii, tencuiala cazuta iar vitrajele de inchidere ruginite, neetanse ,

- planseu partial din beton pentru birouri realizate in gabaritul de sub acoperis,

-acoperis tip element prefabricate chesonat tip terasa de beton armat cu hidroizolatie uzata si crapata , cu umiditate in incinta

**Cladirea C6 – Sera** de 18.11 x 6.57m cu inaltimea de 3.70m , construita in anii 1991-1994 , cu suprafata construita de 108 mp, executata cu :

-fundatii izolate tip chituci din beton ce sunt suportul de fixare a stalpisorilor metalici

-stalpi exteriori din profil metalic cu sectiune patrata , contravantuitt spre exterior , amplasati in axele traveelor de 6 m cu deschiderea de 5,30 m,

-profile metalice pe directia transversala si lonfitudinala care formeaza o cutie echilibrata inchisa cu sticla ( partial deja sparta si profilele deplaneizate si deformat ,

-acoperis din structura metalica cu sticla , intr-o stare foarte avansata de degradare , cu partia de acoperis spart si deformat, metalul ruginit .

**Cladirea C7 – Crematoriu** parter de 5.18 x 6.16m cu inaltimea de 3.18m ,construita in anii 1968 , cu suprafata construita de 28 mp executata cu :

-fundatii continue din beton amplasate la adancime redusa

-pereti din zidarie de carmida afectati de infiltratii si intemperii datorita acoperisului substire si cu beton umed, tencuieli cazute ,

-acoperis tip terasa de beton armat in stare avansata de degradare si cu parti de beton desfacute

**Cladirea C8 –Depozit** lubrifianti parter de 6.32 x 6.39m cu inaltimea de 3.60m , construita in anii 1967 , cu suprafata construita de 40 mp , executata cu :

-fundatii continue din beton necorespunzatoare ca adancime,



-pereti din beton prefabricati afectati de infiltratii , cu tencuiala cazuta ,

-acoperis tip terasa de beton armat , cu izolatie deteriorata si umezeala masiva si apa scursa pe pereti,

**Cladirea C12 – Depozit motorina** parter de 10.43 x 6.26m cu inaltimea de 2.71m ,construita in anii 1967 , cu suprafata construita de 63 mp, executata cu :

-fundatii continue din beton sub pereti si fundatii reduse izolate sub stalpii din lemn,

-pereti din zidarie de caramida afectati de infiltratii de pe acoperis, plasa de sarma pe structura din cadre de lemn , acestea fiind putrede si deformate incinand acoperisul

-acoperis tip terasa de beton armat degradare si partial acoperis din lemn cu invelitoare din placi ondulate din azbociment care nu se suprapun si apa din preipitatii a patruns in incinta.

**Cladirea C14 – 2 Rezervoare combustibil** de 20.14 x 9.83m cu inaltimea de 7.85 m ,construita in anii 1967 , cu suprafata construita de 180 mp , executata cu :

-fundatii continue din beton sub parapetul de caramida perimetral de protectie si distantare ,

- placa de beton tip radier sub rezervoarele de combustibil,

-peretii rezervorului din tole metalice izolate placati cu tabla zincata

-capac de otel pe care se accede pe scari metalice adosate .

**Cladirea C15 – Depozit de oxigen si carbid** parter de 24,60 x 6.25 m cu inaltimea de 5,10 m ,construita in anii 1969 , executata cu :

-fundatii continue din beton

-pereti din zidarie de caramida ,

-acoperis tip terasa de beton armat , cu hidroizolatie din carton bituminat si partial din azbociment ondulat,

-tamparie pe rame metalice.

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

Avand in vedere anul de executie , deci cladiri relativ vechi si foarte vechi , cu structura neconforma normelor si tinand seama ( la simpla analiza vizuala ) de starea in fapt a calitatii structurii ( sunt evidente degradarile masive care afecteaza multe din elementele structural) cum ar fi : fundatii reduse ridicarea umiditatii pe peretii sau elementele structurale , burlanele lipsesc sau deverseaza la baza constructiilor mentinand suplimentar umezeala la infrastructura , barnele din lemn sunt umede la baza incat au putrezit si pot ceda usor(unde este cazul) , peretii nu mai au tencuieli si caramida este usor macinabila,cu mortar spalat , elemente afectate si cu zone rupte la inchideri , pardoseala de beton este umeda si deformata, cu zone cu moloz adunat , planseele de peste parter au inceput de sageata si majoritatea au betonul umed si cu izolatie crapata , lemnul si metalul peretilor netratat si cu zone mari afectate de umiditate din lipsa tinichigeriei care sa coordoneze scurgerea apelor de pe acoperis . Deasemenea subdimensionarea structurala in momentul actual cat si acoperisuri terasa cu afectari mari ale betonului din structura pune in pericol exploatarea in siguranta a obiectivelor analizate . Calitatea necorespunzatoare a materialelor , descompletarea peretilor de rezistenta, degradarea pardoselii impun desfiintarea acestor cladiri, cu atat mai mult cu cat actualul proprietar nu le va mai utiliza .



Prin vizualizarea constructiilor amintite mai sus se constata prezenta unor cladiri cu aspect inestetic , depasite structural , cu umezeala masiva pe pereti si in interiorul incintelor , ceea ce indica faptul ca aceste constructii nu pot fi reabilite si nici utilizate . Caramida este umeda atacat de intemperii , deformata , tencuiala se macina la lovire , soclu deteriorat in stare avansata de degradare, fara liant intre elemente si sunt deplaneizari ale structurilor .

Calitatea materialelor și a produselor puse în operă se consideră NESATISFACATOARE, precum și a execuției.

Conformarea structurală nu mai respectă prevederile de proiectare valabile la nivelul anului 2013.

Infrastructura realizata este incorecta ca dimensionare si adancime , iar calitatea materialelor componente este evident inferioara celei admise prin actuala legislatie

Suprastructura constructiilor nu respectă prevederile de proiectare din NP005-03 și P100-1/2013 . Putem aprecia inca de la prima vizualizare ca nu au asigurată o rezistență și stabilitate corespunzătoare clasei de importanta si regimului de inaltime.

Execuția s-a realizat necorespunzător chiar si perioadei de edificare si care oricum nu corespunde normelor actuale , motiv pentru care propunem demolarea completa a cladirilor analizate spre desfiintare .

Referitor la redundanța acestor construcții in ansamblu , menționăm s-a atins efortul capabil in majoritatea elementelor structurii , ceea ce expune construcțiile la pierderi de stabilitate, locală si chiar generala .

În plan vertical, structura prezintă discontinuități în distribuția rigidizării laterale avand in vedere ca peretii realizati din lemne putrede sau scanduri slabe ca rezistenta mecanica nu mai asigura etanseitatea incintelor .

Se constată neregularități în plan care ar putea să producă efecte nefavorabile de torsiune pe ansamblu .

Materialele – puse în operă sunt de calitate inferioara , cu multe zone afectate de umezeala si materiale deteriorate si de slaba calitate .

**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;**

Construcțiile se încadrează în clasa de risc seismic clasa R<sub>sII</sub> , corespunzând construcțiilor la care probabilitatea de prabusire este redusă dar la care sunt așteptate degradări structurale majore la incidenta cutremurului de proiectare.

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

#### **În cadrul expertizei tehnice se prezintă un singur scenariu care cuprinde demolarea tuturor construcțiilor:**

Construcțiile trebuie dezafectate astfel încât încărcările susceptibile de a se exercita asupra lor în timpul demolării să nu determine niciunul din evenimentele următoare:

- Prabusirea în întregime sau a unei părți din construcție;
- Deformații necontrolate de o mărime inadmisibilă a construcției alăturate ;
- Deteriorări ale unor părți ale construcției, ale instalațiilor sau echipamentelor înglobate ca rezultat al unor deformații importante ale structurii portante necontrolate;
- Distrugerii determinate de evenimente accidentale, disproporționate ca mărime în raport cu cauzele primare, cu afectare la clădirea vecină menținută.
- Construcțiile trebuie desființate astfel încât să nu constituie o amenințare pentru igiena și sănătatea ocupanților sau a vecinilor, în special ca urmare a:
  - Degajării de gaze toxice;
  - Prezenței în aer a unor particule sau gaze periculoase;
  - Emisiei de radiații periculoase;
  - Poluării sau contaminării apei sau solului;
  - Evacuării defectuoase a apelor reziduale, a fumului și a deșeurilor solide sau lichide;
  - Prezenței umidității în părți ale construcției învecinate.

Construcțiile trebuie desființate astfel încât utilizarea sau funcționarea lor să nu reprezinte riscuri inacceptabile de accidentare precum alunecare, cadere, lovire, ardere, electrocutare, ranire ca urmare a unei explozii.

Construcțiile trebuie desființate astfel încât zgomotul perceput de ocupanți sau de persoanele aflate în apropiere să fie menținut la un nivel atât de scăzut încât să nu afecteze sănătatea acestora și să le permită să doarmă, să se odihnească și să lucreze în condiții satisfăcătoare.

Lucrările de execuție vor fi atentionate prin panouri de avertizare și va fi restricționată circulația perimetrală obiectivului până la finalizarea lucrărilor astfel încât să nu fie afectată suprafața adiacentă din jurul construcției și să fie preantimpinate eventuale accidente .

### **Concluziile expertizei tehnice**





În urma evaluării efectuate se constată prezenta unor obiective denumite C3 GARAJ ,C4 FOSTA REMIZA PSI, C5 FOSTA C.T. , C6 FOSTA SERA, C7 FOST CREMATORIU, C11 FOST DEPOZIT, C12 DEPOZIT MOTORINA, C14 REZERVOR, C15 DEPOZIT OXIGEN aflate într-o stare complet defavorabilă ca stabilitate și rezistență și cu materiale de calitate slabă, ( necorespunzătoare pentru actualul gabarit și destinație , cu multe zone critice care ar putea să conducă la colaps structural sau rupeți casante în caz de solicitări extraordinare) ce vor fi demolate. . Aceste construcții încadrate în clasa de risc seismic RslI se vor demola , aceasta fiind singura și cea mai oportună soluție pentru starea efectivă a obiectivelor.

### **Se propun următoarele scenarii:**

#### **A. Scenariul minimal**

În cadrul acestui scenariu se propune demolarea clădirilor și construcțiilor la nivelul suprastucturii astfel se vor demonta învelitorile, tâmplăriile interioare și exterioare, structura acoperișului, pereții de compartimentare și de rol structural împreună cu planșeele intermediare unde este cazul. Se va desface pardoseala și substraturile acestuia până la nivelul pământului natural. Nu se va demola infrastructura construcțiilor.

Pe perimetrul construcțiilor se va turna un strat de pietriș până la cota terenului amenajat, astfel se vor amenaja niște platforme pietruite compactate.

##### ***Avantajele acestui scenariu***

- Costuri mai reduse
- Timp necesar pentru lucrări mai scurtă
- Posibilitatea lucrărilor neprevăzute mai redusă

##### ***Dezavantajele acestui scenariu***

- Necesitatea unor intervenții de demolare și de umplutură în viitor când se va decide soarta acestor zone.

#### **B. Scenariul maximal**

În cadrul acestui scenariu se propune demolarea clădirilor și construcțiilor atât la nivelul suprastucturii cât și la nivelul infrastructurii, astfel se vor demonta învelitorile, tâmplăriile interioare și exterioare, structura acoperișului, pereții de compartimentare și de rol structural împreună cu planșeele intermediare unde este cazul. Se va desface pardoseala și substraturile acestuia la nivelul parterului, se vor demonta fundațiile existente.

După lucrările de demolare gropile se vor desfința prin umplutură.

Pe perimetrul construcțiilor se va turna un strat de pietriș până la cota terenului amenajat, astfel se vor amenaja niște platforme pietruite compactate.

##### ***Avantajele acestui scenariu***

- O intervenție mai amplă fără necesitatea unor eventuale lucrări de demolare în viitor

##### ***Dezavantajele acestui scenariu***

- Costuri mai ridicate
- Timp necesar pentru lucrări mai îndelungată
- Posibilitatea necesității unor lucrări neprevăzute mai ridicată.



URMARE ANELIZEI CRITICE A AVANTAJELOR ȘI DEZAVANTAJELOR SCENARIILOR A ȘI B RESPECTIV CONCLUZIILOR DIN EXPERTIZA TEHNICĂ privind " **DEMOLARE ANEXE IN INCINTA IMOBILULUI DIN STR. KOS KAROLY NR. 21**", **SCENARIUL A (SCENARIUL MINIMAL) ESTE SCENARIUL RECOMANDAT.**

**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;

#### **Soluții tehnice și soluții propuse în expertiza tehnică**

Construcțiile trebuie dezafectate astfel încât încărcările susceptibile de a se exercita asupra lor în timpul demolării să nu determine niciunul din evenimentele următoare:

- Prabusirea în întregime sau a unei părți din construcție;
- Deformații necontrolate de o mărime inadmisibilă a construcției alăturate ;
- Deteriorări ale unor părți ale construcției, ale instalațiilor sau echipamentelor înglobate ca rezultat al unor deformații importante ale structurii portante necontrolate;
- Distrugerii determinate de evenimente accidentale, disproportionale ca mărime în raport cu cauzele primare, cu afectare la clădirea vecină menținută.
- Construcțiile trebuie desființate astfel încât să nu constituie o amenințare pentru igiena și sănătatea ocupanților sau a vecinilor, în special ca urmare a:
  - Degajării de gaze toxice;
  - Prezenței în aer a unor particule sau gaze periculoase;
  - Emisiei de radiații periculoase;
  - Poluării sau contaminării apei sau solului;
  - Evacuării defectuoase a apelor reziduale, a fumului și a deșeurilor solide sau lichide;
  - Prezenței umidității în părți ale construcției învecinate.

Construcțiile trebuie desființate astfel încât utilizarea sau funcționarea lor să nu reprezinte riscuri inacceptabile de accidentare precum alunecare, cadere, lovire, ardere, electrocutare, ranire ca urmare a unei explozii.

Construcțiile trebuie desființate astfel încât zgomotul perceput de ocupanți sau de persoanele aflate în apropiere să fie menținut la un nivel atât de scăzut încât să nu afecteze sănătatea acestora și să le permită să doarmă, să se odihnească și să lucreze în condiții satisfăcătoare.

Lucrările de execuție vor fi atentionate prin panouri de avertizare și va fi restricționată circulația perimetrală obiectivului până la finalizarea lucrărilor astfel încât să nu fie afectată suprafața adiacentă din jurul construcției și să fie preantimpinate eventuale accidente .

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



Se propune demolarea construcțiilor după cum urmează:

**C3 Garaj – regim de înălțime P – aria construită 319 mp**

Se va demonta jgheaburile și burlanele, învelitoarea din plăci de azbociment. Se va demonta instalația interioară de apă canalizare și electrice. Se vor demola tâmplăriile interioare, pereții interiori de compartimentare și placa intermediară, respectiv scara interioară metalică. Se vor desface tâmplăriile exterioare, peretele exterior din plăcile metalice. Se va demola structura metalică al șarpantei respectiv stâlpile și grinzile metalici, după care se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și substraturile acestuia la nivelul parterului iar pe suprafața de 319 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

**C4 Remiza P.S.I. – regim de înălțime P – aria construită 131 mp**

Se va demonta jgheaburile și burlanele, învelitoarea din folie bituminoasă și substraturile acestuia. Scara exterioră metalică și coșul de fum metalic.

Se vor desface instalațiile interioare termice, de apă canalizare și electrice.

Se vor demola tâmplăriile interioare: ușile și ferestrele, pereții interiori de compartimentare și placa superioară respectiv cea intermediară împreună cu pardoselile de parchet și de mozaic, respectiv scara interioară de beton armat cu balustrada metalică.

Se vor desface tâmplăriile exterioare: ferestele (tâmplării de lemn cu geam simplu) și ușile exterioare (tâmplării metalici cu foi de ușa plină). Se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și substraturile acestuia la nivelul parterului iar pe suprafața de 131 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

**C5 centrală termică – regim de înălțime P – aria construită 398 mp,**

Se va demonta jgheaburile și burlanele, învelitoarea din folie bituminoasă și substraturile acestuia. Scara exterioră metalică respectiv instalațiile exterioare electrice.

Se vor desface instalațiile interioare termice, de apă canalizare și electrice.

Se vor demola tâmplăriile interioare: ușile și ferestrele, pereții/structurile interioare de compartimentare și placa superioară respectiv cea intermediară și scara interioară metalică.

Se vor desface tâmplăriile exterioare: ferestele (tâmplării metalice cu geam simplu) și ușile exterioare (tâmplării metalici vitrate). Se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și platformele betonate din interior și substraturile acestora la nivelul parterului iar pe suprafața de 398 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

**C6 seră - regim de înălțime P – aria construită 108 mp**

Se va demonta instalația de irigație, se vor desface închiderile de sticlă după care se va demola structura metalică.

Se va demola pardoseala și platformele betonate din interior și substraturile acestora iar pe suprafața de 108 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

**C7 crematoriu - regim de înălțime P – aria construită 28 mp**

Se va demonta învelitoarea din folie bituminoasă și din plăci azbociment respectiv instalațiile exterioare electrice.



Se vor desface instalațiile interioare.

Se vor demola tâmplăriile interioare și exterioare: ușile și ferestrele, pereții/structurile interioare de compartimentare și placa superioară. Se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și platformele betonate din interior și substraturile acestora iar pe suprafața de 28 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

**C11 depozit de lubrifianți** - regim de înălțime P – aria construită 40 mp

Se va demonta jgheaburile și burlanele, învelitoarea din folie bituminoasă și substraturile acestuia respectiv instalațiile exterioare electrice.

Se vor desface tâmplăriile exterioare: ferestrele (tâmplării metalice cu geam simplu) și ușa exterioară (tâmplărie metalică). Se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și substraturile acestuia iar pe suprafața de 40 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

**C12 depozit de motorină** - regim de înălțime P – aria construită 63 mp

Se va demonta învelitoarea din plăci azbociment, închiderile de sârmă pe partea sudică al construcției după care se va desface structura de lemn din grinzi.

Pe corpul de clădire nordic se vor desface tâmplăriile exterioare de uși metalice, planșeul de beton armat al acoperișului.

Se vor demola zidăriile de cărămidă și planșeul de pe sol cu substraturile aferente, după care se va turna un strat de pietriș pe suprafața de 63 mp.

**C14 rezervoare de combustibili** - regim de înălțime P – aria construită 180 mp

Se vor desprinde țevile de pe exteriorul celor două rezervoare respectiv scările metalice al rezervoarelor respectiv al platformei pe partea nord estică al acestora. După aceste lucrări de demolare se vor demonta rezervoarele metalice. Se va demola peretele din jurul celor două rezervoare respectiv platformele de beton armat al acestora respectiv al zonei de protecție. Pe suprafața de 180 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

**C15 depozit oxigen** - regim de înălțime P – aria construită 155 mp

Se vor demonta jgheaburile și burlanele, învelitoarea din plăci de azbociment, sticlă, respectiv prelată și folie bituminoasă și substraturile acestuia. Se vor demonta și instalațiile exterioare electrice.

Se vor desface instalațiile interioare.

Se vor desface tâmplăriile exterioare: ferestrele (tâmplării metalice cu geam simplu sau cu închidere de sârmă) și ușile exterioare (tâmplării metalici). Se va demola structura teraselor acoperite pe partea sud-vestică și nord vestică. Se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și platformele betonate din interior și substraturile acestora la nivelul parterului iar pe suprafața de 155 mp se va turna un strat de pietriș compactat.



## 5.IDENTIFICAREA SCENARIILOR/OPTIUNILOR 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:

**-consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural; - nu este cazul**

**-protejarea, repararea elementelor nestructurale și/sau restaurarea elementelor arhitecturale și a componentelor artistice, după caz; - nu este cazul**

**-intervenții de protejare/conservare a elementelor naturale și antropice existente valoroase, după caz; - nu este cazul**

**-demolarea parțială a unor elemente structurale/nestructurale, cu/fără modificarea configurației și/sau a funcțiunii existente a construcției;**

Se propune demolarea construcțiilor studiate după cum urmează:

**C3 Garaj** – regim de înălțime P – aria construită 319 mp

Se va demonta jgheburile și burlanele, învelitoarea din plăci de azbociment. Se va demonta instalația interioară de apă canalizare și electrice. Se vor demola tâmplăriile interioare, pereții interiori de compartimentare și placa intermediară, respectiv scara interioară metalică. Se vor desface tâmplăriile exterioare, peretele exterior din plăcile metalice. Se va demola structura metalică al șarpantei respectiv stâlpile și grinzile metalici, după care se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și substraturile acestuia la nivelul parterului iar pe suprafața de 319 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

**C4 Remiza P.S.I.** – regim de înălțime P – aria construită 131 mp

Se va demonta jgheburile și burlanele, învelitoarea din folie bituminoasă și substraturile acestuia. Scara exterioră metalică și coșul de fum metalic.

Se vor desface instalațiile interioare termice, de apă canalizare și electrice.

Se vor demola tâmplăriile interioare: ușile și ferestrele, pereții interiori de compartimentare și placa superioară respectiv cea intermediară împreună cu pardoselile de parchet și de mozaic, respectiv scara interioară de beton armat cu balustrada metalică.

Se vor desface tâmplăriile exterioare: ferestrele (tâmplării de lemn cu geam simplu) și ușile exterioare (tâmplării metalici cu foi de ușa plină). Se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și substraturile acestuia la nivelul parterului iar pe suprafața de 131 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

**C5 centrală termică** – regim de înălțime P – aria construită 398 mp,



Se va demonta jgheburile și burlanele, învelitoarea din folie bituminoasă și substraturile acestuia. Scara exterioră metalică respectiv instalațiile exterioare electrice.

Se vor desface instalațiile interioare termice, de apă canalizare și electrice.

Se vor demola tâmplăriile interioare: ușile și ferestrele, pereții/structurile interioare de compartimentare și placa superioară respectiv cea intermediară și scara interioară metalică.

Se vor desface tâmplăriile exterioare: ferestele (tâmplării metalice cu geam simplu) și ușile exterioare (tâmplării metalici vitrate). Se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și platformele betonate din interior și substraturile acestora la nivelul parterului iar pe suprafața de 398 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

#### **C6 seră - regim de înălțime P – aria construită 108 mp**

Se va demonta instalația de irigație, se vor desface închiderile de sticlă după care se va demola structura metalică.

Se va demola pardoseala și platformele betonate din interior și substraturile acestora iar pe suprafața de 108 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

#### **C7 crematoriu - regim de înălțime P – aria construită 28 mp**

Se va demonta învelitoarea din folie bituminoasă și din plăci azbociment respectiv instalațiile exterioare electrice.

Se vor desface instalațiile interioare.

Se vor demola tâmplăriile interioare și exterioare: ușile și ferestrele, pereții/structurile interioare de compartimentare și placa superioară. Se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și platformele betonate din interior și substraturile acestora iar pe suprafața de 28 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

#### **C11 depozit de lubrifianți - regim de înălțime P – aria construită 40 mp**

Se va demonta jgheburile și burlanele, învelitoarea din folie bituminoasă și substraturile acestuia respectiv instalațiile exterioare electrice.

Se vor desface tâmplăriile exterioare: ferestele (tâmplării metalice cu geam simplu) și ușa exterioară (tâmplărie metalică). Se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și substraturile acestuia iar pe suprafața de 40 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

#### **C12 depozit de motorină - regim de înălțime P – aria construită 63 mp**

Se va demonta învelitoarea din plăci azbociment, închiderile de sârmă pe partea sudică al construcției după care se va desface structura de lemn din grinzi.

Pe corpul de clădire nordic se vor desface tâmplăriile exterioare de uși metalice, planșeul de beton armat al acoperișului.

Se vor demola zidăriile de cărămidă și planșeul de pe sol cu substraturile aferente, după care se va turna un strat de pietriș pe suprafața de 63 mp.

#### **C14 rezervoare de combustibili - regim de înălțime P – aria construită 180 mp**



Se vor desprinde țevile de pe exteriorul celor două rezervoare respectiv scările metalice al rezervoarelor respectiv al platformei pe partea nord estică al acestora. După aceste lucrări de demolare se vor demonta rezervoarele metalice. Se va demola peretele din jurul celor două rezervoare respectiv platformele de beton armat al acestora respectiv al zonei de protecție. Pe suprafața de 180 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

#### **C15 depozit oxigen - regim de înălțime P – aria construită 155 mp**

Se vor demonta jgheburile și burlanele, învelitoarea din plăci de azbociment, sticlă, respectiv prelată și folie bituminoasă și substraturile acestuia. Se vor demonta și instalațiile exterioare electrice.

Se vor desface instalațiile interioare.

Se vor desface tâmplăriile exterioare: ferestrele (tâmplării metalice cu geam simplu sau cu închidere de sârmă) și ușile exterioare (tâmplării metalici). Se va demola structura teraselor acoperite pe partea sud-vestică și nord vestică. Se vor desface pereții exteriori din zidărie de cărămidă. Se va demola pardoseala și platformele betonate din interior și substraturile acestora la nivelul parterului iar pe suprafața de 155 mp se va turna un strat de pietriș compactat.

**-introducerea unor elemente structurale/nestructurale suplimentare;** - nu este cazul.

**-introducerea de dispozitive antiseismice pentru reducerea răspunsului seismic al construcției existente;** - nu este cazul.

**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;

Nu este cazul, în cadrul investiției se prevede numai demolarea construcțiilor studiate și acoperirea suprafețelor afectate cu un strat de pietriș.

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

În cadrul analizei de evaluare a riscurilor climatice și a altor vulnerabilități efectuate pe baza riscurilor enumerate în Apendicele A: Clasificarea pericolelor legate de climă la Regulamentul delegat (UE) al Comisiei, se poate identifica următoarele pericole asupra acestei investiții:

#### **Riscuri legate de temperatură:**

- Schimbarea temperaturii
- Stresul termic
- Variabilitatea temperaturii
- Val de căldură



#### - Val de frig/îngheț

Prin localizarea sa geografică, în cadrul Depresiunii Brașovului, Municipiul Sfântu Gheorghe prezintă un climat cu numeroase caracteristici și fenomene meteorologice specifice arealelor depresionare intramontane carpatice. Caracterul intramontan al Depresiunii Sfântu Gheorghe contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin temperatură medie anuală de 8°C, aceasta fiind cu 3° C mai joasă decât media pe țară.

Dat fiind faptul că imobilul care face obiectul prezentului proiect se află în apropierea zonei centrale al Municipiului Sfântu Gheorghe, iar investiția presupune demolarea clădirilor existente, astfel riscurile legate de temperatură care pot afecta această investiție propusă reprezintă un risc redus.

#### **Riscuri legate de vânt**

-Furtună (inclusive viscole și furtuni de praf și de nisip)

Datorită condițiilor climatice actuale și viitoare, și localizării amplasamentului se arată că investiția vizată are un impact previzionat nesemnificativ, care nu poate afecta performanța activității economice pe durata de viață preconizată a investiției.

#### **Riscuri legate de ape**

-Schimbarea regimului precipitațiilor și a tipurilor de precipitații (ploaie, grindină, zăpadă/gheață)

-Precipitații sau variabilitate hidrologică

-Secetă

-Precipitații abundente (ploaie, grindină, zăpadă/gheață)

-Inundație (costieră, fluvială, pluvială, subterană)

Precipitațiile atmosferice a zonei înregistrează o medie anuală cuprinsă între 500-600 mm, verile au rar caracter secetos.

#### **Riscuri legate de masa solidă**

Activitatea investiției propuse nu va fi afectată de pericolele legate de climă din această categorie.

În urma evaluării riscurilor climatice și a altor vulnerabilități pentru acest obiectiv de investiții, nu au fost identificate riscuri majore semnificative, care ar putea interfera cu realizarea acestui proiect sau cu activitatea economică desfășurată.

**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

Clădirile studiate (C3, C4, C5, C6, C7, C11, C12, C14, C15) nu se bucură de protecție nominală.

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 decăt atăt: 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).

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

#### **Situația existentă**

Conform extras CF nr. 42645, Sfântu Gheorghe terenul are 36896 mp, pe aceasta se găsesc mai multe construcții (C1-C35) din care clădirile studiată se identifică după cum urmează:

- C3 Garaj – regim de înălțime P – aria construită 319 mp,
- C4 Remiza P.S.I. – regim de înălțime P+1 – aria construită 131 mp, aria desfășurată 262 mp,
- C5 centrală termică - regim de înălțime P – aria construită 398 mp,
- C6 seră - regim de înălțime P – aria construită 108 mp
- C7 crematoriu - regim de înălțime P – aria construită 28 mp
- C11 depozit de lubrifianți - regim de înălțime P – aria construită 40 mp
- C12 depozit de motorină - regim de înălțime P – aria construită 63 mp
- C14 rezervoare de combustibili - regim de înălțime P – aria construită 180 mp
- C15 depozit oxigen - regim de înălțime P – aria construită 155 mp

Aria construită existentă totală = 11 939 mp

Aria desfășurată existentă totală = 36 580 mp

POT existent = 32,35 %

CUT existent = 0,991

#### **Situația propusă**

Se propune demolarea construcțiilor enumerate mai sus.

Aria construită propusă pentru demolare = 1 422 mp

Aria desfășurată propusă pentru demolare = 1 553 mp



Aria construită propusă totală = 10 517 mp

Aria desfășurată propusă totală = 35 027 mp

POT propus = 28,50 %

CUT propusă = 0,949

**5.2.Necesarul de utilități rezultate, inclusiv estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități și modul de asigurare a consumurilor suplimentare –**

Nu este cazul – se propune demolarea unor construcții nefuncționale, care deși au fost legate la utilități, bransamentele nu mai sunt funcționale.

**5.3.Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale**

Perioada necesară pentru lucrările de demolare:

6 luni

**5.4.Costurile estimative ale investiției:**

-costurile estimate pentru realizarea investiției, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare;

Conform Deviz General și Deviz pe Obiecte

-costurile estimative de operare pe durata normată de viață/amortizare a investiției

Nu este cazul.



## **5.5.Sustenabilitatea realizării investiției:**

### **5.5.a) impactul social și cultural;**

Prin demolarea construcțiilor nefuncționale ansamblul fostei fabrici de tutun va

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

#### **- număr locuri de muncă create în faza de execuție**

Prin acest proiect nu se propune angajarea de forță de muncă.

#### **- număr locuri de muncă create în faza de operare**

Prin acest proiect nu se propune angajarea de forță de muncă.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.



## **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**

**Se propun următoarele scenarii:**

#### **Scenariul minimal**

În cadrul acestui scenariu se propune demolarea clădirilor și construcțiilor la nivelul suprastucturii astfel se vor demonta învelitorile, tâmplăriile interioare și exterioare, structura acoperișului, pereții de compartimentare și de rol structural împreună cu planșeele intermediare unde este cazul. Se va desface pardoseala și substraturile acestuia până la nivelul pământului natural. Nu se va demola infrastructura construcțiilor.

Pe perimetrul construcțiilor se va turna un strat de pietriș până la cota terenului amenajat, astfel se vor amenaja niște platforme pietruite compactate.

##### ***Avantajele acestui scenariu***

- Costuri mai reduse
- Timp necesar pentru lucrări mai scurtă
- Posibilitatea lucrărilor neprevăzute mai redusă

##### ***Dezavantajele acestui scenariu***

- Necesitatea unor intervenții de demolare și de umplutură în viitor când se va decide soarta acestor zone.

#### **Scenariul maximal**

În cadrul acestui scenariu se propune demolarea clădirilor și construcțiilor atât la nivelul suprastucturii cât și la nivelul infrastructurii, astfel se vor demonta învelitorile, tâmplăriile interioare și exterioare, structura acoperișului, pereții de compartimentare și de rol structural împreună cu planșeele intermediare unde este cazul. Se va desface pardoseala și substraturile acestuia la nivelul parterului, se vor demonta fundațiile existente.

După lucrările de demolare gropile se vor desfința prin umplutură.

Pe perimetrul construcțiilor se va turna un strat de pietriș până la cota terenului amenajat, astfel se vor amenaja niște platforme pietruite compactate.

##### ***Avantajele acestui scenariu***

- O intervenție mai amplă fără necesitatea unor eventuale lucrări de demolare în viitor

##### ***Dezavantajele acestui scenariu***

- Costuri mai ridicate
- Timp necesar pentru lucrări mai îndelungată
- Posibilitatea necesității unor lucrări neprevăzute mai ridicată.



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

Având în vedere necesitățile beneficiarului se va selecta scenariul minimal.

## 6.3. Principalii 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 totală cu detalierea pe structura devizului general - fara TVA

	Lei (fără TVA)	Lei (cu TVA)
Total General	<b>1.455.695,60</b>	<b>1.728.655,76</b>
Din care C+M	<b>1.121.362,44</b>	<b>1.334.421,30</b>

**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;

Nu este cazul.

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

### Situația existentă

Conform extras CF nr. 42645, Sfântu Gheorghe terenul are 36896 mp, pe aceasta se găsesc mai multe construcții (C1-C35) din care clădirile studiată se identifică după cum urmează:

- C3 Garaj – regim de înălțime P – aria construită 319 mp,
- C4 Remiza P.S.I. – regim de înălțime P+1 – aria construită 131 mp, aria desfășurată 262 mp,
- C5 centrală termică - regim de înălțime P – aria construită 398 mp,
- C6 seră - regim de înălțime P – aria construită 108 mp
- C7 crematoriu - regim de înălțime P – aria construită 28 mp
- C11 depozit de lubrifianți - regim de înălțime P – aria construită 40 mp
- C12 depozit de motorină - regim de înălțime P – aria construită 63 mp
- C14 rezervoare de combustibili - regim de înălțime P – aria construită 180 mp
- C15 depozit oxigen - regim de înălțime P – aria construită 155 mp

Aria construită existentă totală = 11 939 mp

Aria desfășurată existentă totală = 36 580 mp

POT existent = 32,35 %

CUT existent = 0,991





#### **6.4. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcţiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerinţelor fundamentale aplicabile construcţiei, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice**

Analiza situaţiei existente precum şi proiectarea măsurilor de intervenţie sunt realizate în baza legilor, normelor şi standardelor în vigoare, dintre care amintim:

Legea 10/1995, modificată în anul 2001 privind “ Calitatea lucrărilor de construcţii” si modificata si completata cu Legea 177/2015

Ordonanţa Guvernului nr. 20/1994, privind punerea în siguranţă a fondului construit

HG 26/1994-Regulament privind urmărirea comportării în exploatare, intervenţiile în timp şi post-utilizare a construcţiilor;

Ordinul 77/N/1996 al MLPAT-Îndrumător de aplicare a prevederilor Regulamentului de verificare şi expertizare tehnică de calitate a proiectelor şi execuţiei lucrărilor de construcţii;

P100-1/2013 – Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcţiilor de locuinţe, social-culturale, agrozootehnice şi industriale;

CR0-2012 – Bazele proiectării structurilor în construcţii ;

STAS 10101/1-87 – Acţiuni în construcţii, greutate tehnice şi încărcări permanente;

STAS 10101/2A1-87 – Acţiuni în construcţii, încărcări tehnologice din exploatarea pentru construcţii civile şi industriale ;

CR1-1-3-2012 – Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor;

CR1-1-4-2012 – Cod de proiectare. Bazele proiectării şi acţiunii asupra construcţiilor. Acţiunea vântului ;

STAS 10107/0-90 – Calculul elementelor structurale din beton, beton armat şi beton precomprimat;

P100-3/2008 act. in anul 2013 – Cod de proiectare seismică –Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente

NP112-04 – Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă ;

STAS 1242/1-89 – Teren de fundare. Principii generale de cercetare ;

STAS 2745-90 – Teren de fundare. Urmărirea tasării construcţiilor prin metode topometrice ;

STAS 8924/1-87 – Măsurători terestre. Trasarea pe teren a construcţiilor civile, industriale şi agrozootehnice;

P130 – 1997 – Normativ privind urmărirea comportării în timp a construcţiilor;

SR EN 1992-1-1 – Proiectarea structurilor de beton armat. Reguli generale şi reguli pentru clădiri ;

SR EN 1992-1-1/NA – Proiectarea structurilor de beton armat. Reguli generale şi reguli pentru clădiri. Anexa naţională ;

GP111-04 – Ghid de proiectare privind protecţia împotriva coroziunii a construcţiilor din oţel;

Legea nr. 319/2006 a securităţii şi sănătăţii în muncă;

HG 1425/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 319/2006;

Legea 346/2002 privind asigurarea pentru accidente de muncă şi boli profesionale completate şi modificate prin O.U.G. 1007/2003;



O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului completată și modificată prin O.U.G. 264/2008.

**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**

Sursele de finanțare ale investiției se constituie în conformitate cu legislația în vigoare și se vor realiza din fonduri guvernamentale respectiv fonduri proprii al beneficiarului.





## **7.URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME**

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

Certificat de urbanism nr. 238 din 30.06.2022 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, 2022

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

Extras CF nr. 44232, Sfântu Gheorghe

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

Acord în principiu de salubritate nr. 11759 din 07.07.2022 - TEGA

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Covasna nr. 448/22.03.2022

### **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 - Agenția pentru Protecția Mediului județul Covasna

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

Studii specifice:

Studiu Geotehnic – GEODA S.R.L., Sfântu Gheorghe, 2022

Documentație topografică – Terra Map, Sfântu Gheorghe, 2022

Expertiză tehnică – Mihul Construct S.R.L., Brașov, 2022

Șef proiect:

arh. ZSIGMOND PAL

Întocmit:

arh. SIMON NORBERT

ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 44232 din 01.07.2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 238 din 30.06.2022

În scopul: DEMOLARE ANEXE IN INCINTA IMOBILULUI DIN STR. KÓS KÁROLY, NR.21

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE  
satul , sectorul , cod poștal 520042 , str. 1 DECEMBRIE 1918

nr. 2 bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax 0267-316957/ , email

înregistrată la nr. 44232 din 30.06.2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA  
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul , sectorul  
cod poștal 520055 , str. KÓS KÁROLY

nr. 21 , bl. , sc. , et. , ap.

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / 1995

faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe

nr. 367 / 29.11.2018

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: 42645

Nr. Top CAD: 42645, 42645-C3, 42645-C4, 42645-C5, 42645-C6, 42645-C7, 42645-C11, 42645-C12, 42645-C14, 42645-C15

Imobil în proprietatea Mun. Sf. Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Mun. Sf. Gheorghe. Imobilul se afla în intravilanul municipiul Sf. Gheorghe, fiind monumentul istoric Ansamblul "Fabrica de Tigarete" poz.173 conform Listei monumentelor istorice a Jud. Covasna din 2015. Notat drept de ipoteca în favoarea Galaxy Tobacco SA. Autorizația de demolare se va elibera după scoaterea din funcțiune a clădirilor în condițiile legii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA: GARAJ, REMIZA PSI, C.T., SERA, CREMATORIU, DEPOZIT, REZERVOARE COMBUSTIBIL, DEPOZIT DE OXIGEN  
DESTINATIA CONFORM P.U.G. APROBATA PRIN HCL 367/2018: ZONA UNITATILOR INDUSTRIALA  
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "B" - CONFORM H.C.L. 350/28.11.2019.



## 3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM P.U.G. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 367/2018 - SUBZONA U.T.R.7

- IN CAZUL IN CARE RETELELE TEHNICO -EDILITARE AFERENTE CLADIRILOR VIZATE PENTRU DEMOLARE NU AU FOST DEZAFECTATE ANTERIOR, SE VOR SOLICITA AVIZELE ADMINISTRATORILOR RETELELOR RESPECTIVE.

- ORGANIZAREA DE SANTIER SE VA FACE STRICT PE TERENUL PROPRIETATE, FARA A AFECTA Vecinatatile.

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:

**DEMOLARE ANEXE IN INCINTA IMOBILULUI DIN STR. KÓS KÁROLY, NR.21**

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

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

## 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C

☒ D.T.O.E.

☒ D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ securitate la incendiu

☐ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☒ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

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

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

ale acestora (copie) :

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

- ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA

- DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA COVASNA

- ACORD GALAXY TOBACCO SA

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

- EXPERTIZA TEHNICA

- STUDIU GEOTEHNIC

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar  
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS



Secretar General  
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Pentru Arhitect-șef  
Șef serviciu  
BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Întocmit

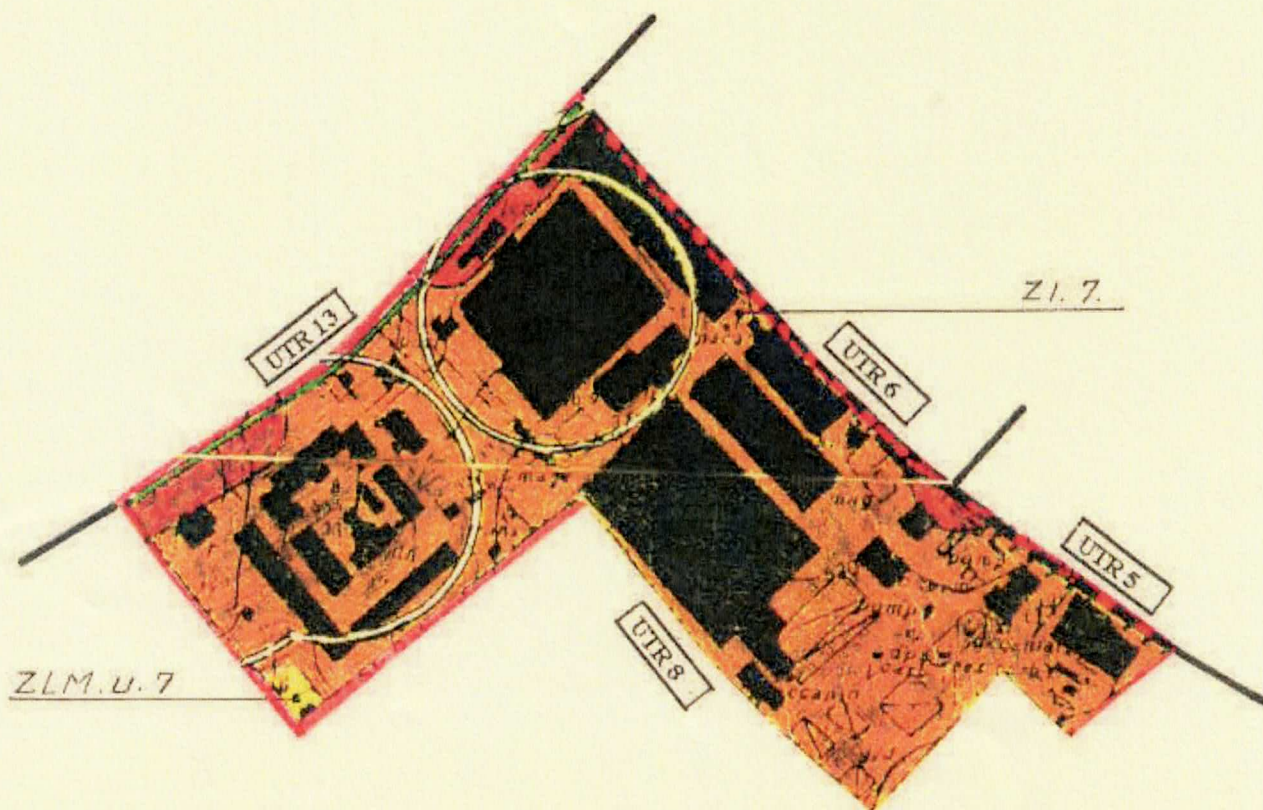
Ilyés Adél

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 01.07.2022



UTR 7



JUDEȚUL COVASNA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
SFÂNTU GHEORGHE

ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 238 din 30.06 20 22

Arhitect sef  
[Signature]

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 42645 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	20449
Ziua	07
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare  
100117129558



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:27660

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42645	36.896	Teren împrejmuit partial cu gard din placi de beton gard de plasa, și gard din fier forjat.

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	42645-C1	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:1711 mp; Corpul principal (productie), (fosta Cladire de productie cu hala de fabricatie),(monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.01) edificat in anul 1908, regimul de inaltime: D+P+2, Suprafata construita desfasurata: 6844 mp
A1.2	42645-C2	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:580 mp; Cladire de productie extindere, edificat in anii 1993-1994, regimul de inaltime: D+P+2, Suprafata construita desfasurata: 2320 mp
A1.3	42645-C3	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:319 mp; Garaj, edificat in anul 1993, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 319 mp
A1.4	42645-C4	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:131 mp; Remiza PSI, edificat in anul 1993, regimul de inaltime: P+1, Suprafata construita desfasurata: 262 mp
A1.5	42645-C5	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:398 mp; Centrala termica, edificat in anii 1991-1994, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 398 mp
A1.6	42645-C6	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:108 mp; Sera, edificat in anul 1910, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 108 mp
A1.7	42645-C7	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:28 mp; Crematoriu, edificat in anul 1968, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 28 mp
A1.8	42645-C8	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:1725 mp; Depozit tutun, edificat in anul 1968, regimul de inaltime: D+P+2, Suprafata construita desfasurata: 6900 mp
A1.9	42645-C9	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:5; S. construita la sol:1029 mp; Depozit tutun, (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.05) edificat in anul 1933, regimul de inaltime: D+P+3, Suprafata construita desfasurata: 5145 mp
A1.10	42645-C10	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:5; S. construita la sol:990 mp; Depozit tutun, (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.05) edificat in anul 1933, regimul de inaltime: D+P+3, Suprafata construita desfasurata: 4950 mp
A1.11	42645-C11	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; Depozit lubrifianti, edificat in anul 1967, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 40 mp
A1.12	42645-C12	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; Depozit motorina, edificat in anul 1967, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 63 mp
A1.13	42645-C13	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; Rampa auto, edificat in anul 1967, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 33 mp
A1.14	42645-C14	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:180 mp; 2 rezervoare combustibil, edificat in anul 1994, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 180 mp
A1.15	42645-C15	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:155 mp; Depozit de oxigen si carbid, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 155 mp
A1.16	42645-C16	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:128 mp; Rezervor apa si statie pompe, edificat in anul 1928, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 128 mp

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.17	42645-C17	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:639 mp; Depozit produse finite si rampa, edificat in anii 1902 - 1910, regimul de inaltime: P+2, Suprafata construita desfasurata: 1875 mp
A1.18	42645-C18	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:106 mp; Depozit laminate usoare, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 106 mp
A1.19	42645-C19	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:694 mp; Atelier mecanic, edificat in anul 1907, regimul de inaltime: P+M, Suprafata construita desfasurata: 1090 mp
A1.20	42645-C20	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:237 mp; Atelier electric si lacatuserie, edificat in anul 1907, regimul de inaltime: P+1, Suprafata construita desfasurata: 474 mp
A1.21	42645-C21	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:171 mp; Centrala termica (fosta Centrala aer comprimat) (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.04), edificat in anul 1967, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 171 mp
A1.22	42645-C22	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:48 mp; Tablou electric, edificat in anii 1926 - 1927, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 48 mp
A1.23	42645-C23	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; Turn racire, edificat in anul 1928, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 17 mp
A1.24	42645-C24	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:643 mp; Depozit piese de schimb (fosta Magazie de piese si materiale cu 2 rampe) (monument istoric, cod LMI: CV-II-M-A-13107.03), edificat in anii 1902 - 1910, regimul de inaltime: P+2, Suprafata construita desfasurata: 1877 mp
A1.25	42645-C25	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:325 mp; Birouri (fosta - cladire administrativa) (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.07), edificat in anul 1908, regimul de inaltime: D+P+2, Suprafata construita desfasurata: 1084 mp
A1.26	42645-C26	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:586 mp; Corp administrativ si laborator (fosta cladire administrativa) (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.06) edificat in anul 1908, regimul de inaltime: P+1, Suprafata construita desfasurata: 938 mp
A1.27	42645-C27	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:50 mp; Turn apa, (monument istoric, cod LMI: CV-II-M-A-13107.02) edificat in anul 1907, regimul de inaltime: P+5, Suprafata construita desfasurata: 300 mp
A1.28	42645-C28	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; Fantana arteziana, edificat in anul 1908, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 26 mp
A1.29	42645-C29	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:43 mp; Casa poarta, edificat in anul 1908, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 43 mp
A1.30	42645-C30	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:106 mp; Statie de ventilare, edificat in anul 1908, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 106 mp
A1.31	42645-C31	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:500 mp; Teren sport, edificat in anul 1971, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 500 mp
A1.32	42645-C32	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; Vestiar, edificat in anul 1971, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 9 mp
A1.33	42645-C33	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; Statie de clorizare, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 9 mp
A1.35	42645-C35	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Kos Karoly, Nr. 21, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:82 mp; Imprejmuire (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.09) edificat in anii 1902 - 1910 regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 82 mp

## B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 42645 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>9411 / 25/03/2022</b>		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 16843, din 11/03/2021 emis de PRIMARIA SF.GHEORGHE;		
B5	se notează caracterul de " MONUMENT ISTORIC " a imobilului înscris în cartea funciară nr. 27660 Sf.Gheorghe	A1.1, A1.9, A1.10, A1.21, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.35
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27660/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 8140 din 11/03/2021;		
Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 1301, din 18/06/2021 emis de NP SAVU ALIN - GABRIEL, cerere de reexaminare a incheierii de respingere nr. 18398/24.06.2021;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 7



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.35
	1) <b>MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE</b> , CIF:04404605 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27660/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19643 din 06/07/2021;</i>	
B9	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.35
	1) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE</b> , CIF:26752503 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27660/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19643 din 06/07/2021;</i>	

## C. Partea III. SARCINI

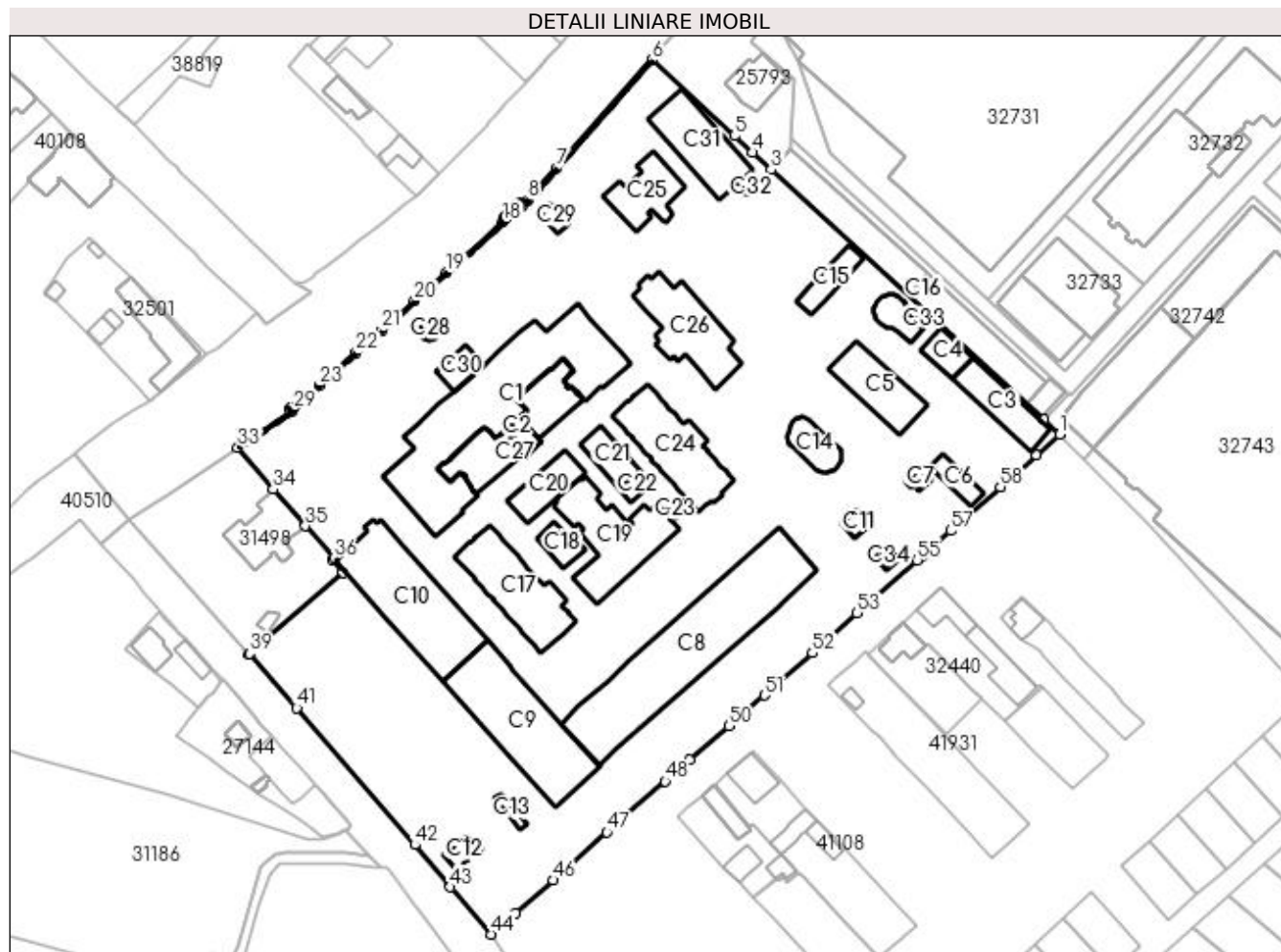
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>9411 / 25/03/2022</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 1301, din 18/06/2021 emis de NP SAVU ALIN - GABRIEL, cerere de reexaminare a incheierii de respingere nr. 18398/24.06.2021;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:3676617.75 EUR, ca pret restant din vanzare-cumparare	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.35
	1) <b>SC GALAXY TOBACCO SA</b> , CIF:472585 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27660/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19643 din 06/07/2021;</i>	



## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42645	36.896	Teren împrejmuit partial cu gard din placi de beton gard de plasa, și gard din fier forjat.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	36.896	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	42645-C1	construcții industriale și edilitare	1.711	Cu acte	S. construită la sol: 1711 mp; Corpul principal (producție), (fosta Clădire de producție cu hală de fabricație), (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.01) edificat în anul 1908, regimul de înălțime: D+P+2, Suprafața construită desfășurată: 6844 mp
A1.2	42645-C2	construcții industriale și edilitare	580	Cu acte	S. construită la sol: 580 mp; Clădire de producție extindere, edificat în anii 1993-1994, regimul de înălțime: D+P+2, Suprafața construită desfășurată: 2320 mp
A1.3	42645-C3	construcții anexa	319	Cu acte	S. construită la sol: 319 mp; Garaj, edificat în anul 1993, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfășurată: 319 mp
A1.4	42645-C4	construcții industriale și edilitare	131	Cu acte	S. construită la sol: 131 mp; Remiza PSI, edificat în anul 1993, regimul de înălțime: P+1, Suprafața construită desfășurată: 262 mp
A1.5	42645-C5	construcții industriale și edilitare	398	Cu acte	S. construită la sol: 398 mp; Centrala termică, edificat în anii 1991-1994, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfășurată: 398 mp

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	42645-C6	construcții anexa	108	Cu acte	S. construită la sol:108 mp; Sera, edificat în anul 1910, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 108 mp
A1.7	42645-C7	construcții anexa	28	Cu acte	S. construită la sol:28 mp; Crematoriu, edificat în anul 1968, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 28 mp
A1.8	42645-C8	construcții industriale și edilitare	1.725	Cu acte	S. construită la sol:1725 mp; Depozit tutun, edificat în anul 1968, regimul de înălțime: D+P+2, Suprafața construită desfasurată: 6900 mp
A1.9	42645-C9	construcții industriale și edilitare	1.029	Cu acte	S. construită la sol:1029 mp; Depozit tutun, (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.05) edificat în anul 1933, regimul de înălțime: D+P+3, Suprafața construită desfasurată: 5145 mp
A1.10	42645-C10	construcții industriale și edilitare	990	Cu acte	S. construită la sol:990 mp; Depozit tutun, (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.05) edificat în anul 1933, regimul de înălțime: D+P+3, Suprafața construită desfasurată: 4950 mp
A1.11	42645-C11	construcții anexa	40	Cu acte	S. construită la sol:40 mp; Depozit lubrifianti, edificat în anul 1967, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 40 mp
A1.12	42645-C12	construcții anexa	63	Cu acte	S. construită la sol:63 mp; Depozit motorina, edificat în anul 1967, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 63 mp
A1.13	42645-C13	construcții anexa	33	Cu acte	S. construită la sol:33 mp; Rampa auto, edificat în anul 1967, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 33 mp
A1.14	42645-C14	construcții anexa	180	Cu acte	S. construită la sol:180 mp; 2 rezervoare combustibil, edificat în anul 1994, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 180 mp
A1.15	42645-C15	construcții anexa	155	Cu acte	S. construită la sol:155 mp; Depozit de oxigen și carbid, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 155 mp
A1.16	42645-C16	construcții anexa	128	Cu acte	S. construită la sol:128 mp; Rezervor apă și stație pompe, edificat în anul 1928, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 128 mp
A1.17	42645-C17	construcții industriale și edilitare	639	Cu acte	S. construită la sol:639 mp; Depozit produse finite și rampa, edificat în anii 1902 - 1910, regimul de înălțime: P+2, Suprafața construită desfasurată: 1875 mp
A1.18	42645-C18	construcții anexa	106	Cu acte	S. construită la sol:106 mp; Depozit laminate usoare, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 106 mp
A1.19	42645-C19	construcții industriale și edilitare	694	Cu acte	S. construită la sol:694 mp; Atelier mecanic, edificat în anul 1907, regimul de înălțime: P+M, Suprafața construită desfasurată: 1090 mp
A1.20	42645-C20	construcții industriale și edilitare	237	Cu acte	S. construită la sol:237 mp; Atelier electric și lacatuserie, edificat în anul 1907, regimul de înălțime: P+1, Suprafața construită desfasurată: 474 mp
A1.21	42645-C21	construcții industriale și edilitare	171	Cu acte	S. construită la sol:171 mp; Centrala termică (fosta Centrală aer comprimat) (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.04), edificat în anul 1967, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 171 mp
A1.22	42645-C22	construcții industriale și edilitare	48	Cu acte	S. construită la sol:48 mp; Tablou electric, edificat în anii 1926 - 1927, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 48 mp
A1.23	42645-C23	construcții industriale și edilitare	17	Cu acte	S. construită la sol:17 mp; Turn răcire, edificat în anul 1928, regimul de înălțime: P, Suprafața construită desfasurată: 17 mp
A1.24	42645-C24	construcții industriale și edilitare	643	Cu acte	S. construită la sol: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 desfasurată: 1877 mp
A1.25	42645-C25	construcții administrative și social culturale	325	Cu acte	S. construită la sol:325 mp; Birouri (fosta - clădire administrativă) (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.07), edificat în anul 1908, regimul de înălțime: D+P+2, Suprafața construită desfasurată: 1084 mp

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.26	42645-C26	construcții administrative si social culturale	586	Cu acte	S. construita la sol:586 mp; Corp administrativ si laborator (fosta cladire administrativa) (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.06) edificat in anul 1908, regimul de inaltime: P+1, Suprafata construita desfasurata: 938 mp
A1.27	42645-C27	construcții industriale si edilitare	50	Cu acte	S. construita la sol:50 mp; Turn apa, (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.02) edificat in anul 1907, regimul de inaltime: P+5, Suprafata construita desfasurata: 300 mp
A1.28	42645-C28	construcții anexa	26	Cu acte	S. construita la sol:26 mp; Fantana arteziana, edificat in anul 1908, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 26 mp
A1.29	42645-C29	construcții anexa	43	Cu acte	S. construita la sol:43 mp; Casa poarta, edificat in anul 1908, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 43 mp
A1.30	42645-C30	construcții industriale si edilitare	106	Cu acte	S. construita la sol:106 mp; Statie de ventilare, edificat in anul 1908, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 106 mp
A1.31	42645-C31	construcții administrative si social culturale	500	Cu acte	S. construita la sol:500 mp; Teren sport, edificat in anul 1971, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 500 mp
A1.32	42645-C32	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; Vestiar, edificat in anul 1971, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 9 mp
A1.33	42645-C33	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; Statie de clorizare, regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 9 mp
A1.34	42645-C34	construcții industriale si edilitare	30	Fara acte	S. construita la sol:30 mp; Post trafo,(fara acte) regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 30 mp
A1.35	42645-C35	construcții anexa	82	Cu acte	S. construita la sol:82 mp; Imprejmuire (monument istoric, cod LMI: CV-II-m-A-13107.09) edificat in anii 1902 - 1910 regimul de inaltime: P, Suprafata construita desfasurata: 82 mp

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	6.827	2	3	117.638	3	4	8.04
4	5	7.828	5	6	35.617	6	7	46.084
7	8	13.587	8	9	2.415	9	10	0.564
10	11	0.555	11	12	0.57	12	13	0.568
13	14	5.752	14	15	0.509	15	16	0.637
16	17	0.442	17	18	1.121	18	19	24.167
19	20	13.533	20	21	13.877	21	22	10.891
22	23	15.541	23	24	4.905	24	25	0.803
25	26	0.749	26	27	0.437	27	28	0.845
28	29	5.203	29	30	1.032	30	31	1.027
31	32	1.028	32	33	20.392	33	34	17.405
34	35	15.527	35	36	13.616	36	37	0.702
37	38	5.227	38	39	39.406	39	40	0.544
40	41	22.849	41	42	57.466	42	43	17.517
43	44	19.773	44	45	10.307	45	46	15.903
46	47	22.901	47	48	24.606	48	49	10.456
49	50	16.308	50	51	15.053	51	52	20.274
52	53	19.062	53	54	5.949	54	55	19.524
55	56	2.081	56	57	12.084	57	58	20.981
58	59	15.323	59	1	9.84			

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

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

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

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

**Data și ora generării,**

07/07/2022, 10:36





**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**  
**CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ**

**MFP**

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

JUD COVASNA MRJ Sfântu Gheorghe cod postal: 52008  
Str 01.Decembrie 1918 nr.2  
Autorizatie:LEGEA NR.70/1991; 30-1/35031

Emitent  
Director (general)

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

4404605

Data atribuirii (C.I.F.):

01-01-1993

Plătitor de TVA din data de:

Data emiterii:

18-07-2006

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

Semnătura

Cod 14.13.20.99





Nr. 11759 din 07.07.2022

Către,



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU-GHEORGHE  
COMPARTIMENTUL URBANISM**

Cu referire la cererea adresată de Antal Árpád-András reprezentant al **Municipiului Sfântu-Gheorghe**, înregistrată la TEGA S.A. cu nr. 11742/07.07.2022, se emite

**ACORDUL ÎN PRINCIPIU**

Privind serviciul de salubritate, în scopul: **demolare anexe în incinta imobilului din Kós Károly nr.21** pentru imobilul/teren/ situat în jud. Covasna municipiul **Sfântu Gheorghe**, str. **Kós Károly nr.21** identificat prin Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I.

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

Cu stimă,

**Director General**  
Máthé László

**Director Economic**  
Vajna Kinga Enikő



520032,  
Sf. Gheorghe,  
str. Crângului nr.1

T 0367/401911  
F 0367/401912  
office@tega.ro

J14/295/1996  
C.U.I. RO 8670570  
ap. soc. 1228450 RON



B.ZS./N.M.M.2ex



MINISTERUL CULTURII  
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA  
KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA

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



Nr. 1199 / 27.07.2022

SE APROBĂ  
DIRECTOR EXECUTIV  
CSÁKI ÁRPAD



Către,

**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE** str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, Sf. Gheorghe  
Spre știință: **PLANSHOW SRL** str. Godri Ferenc nr. 19, Sf. Gheorghe

**AVIZ NR. 74 / M / 27.07.2022.**

pentru lucrarea: **DEMOLARE ANEXE ÎN INCINTA IMOBILULUI DIN STR. KOS KAROLY NR. 21**

Obiectul: MI Ansamblul "Fabrica de Tutun", CV-II-a-A-13107 (1902- 1910)  
Adresa: Sfântu Gheorghe str. Kos Karoly nr. 21  
Proiect: DEMOLARE ANEXE ÎN INCINTA IMOBILULUI DIN STR. KOS KAROLY NR. 21  
Nr. proiect: 08/2022  
Faza / Volum: DTAD  
Proiectant: PLANSHOW SRL  
Beneficiar: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Documentația înregistrată la D.J.C. COVASNA cu nr. 1057/30.06.2022 cuprinde:

Studii de specialitate: Expertiză tehnică (î: ing. Nicolae MIHUL)  
Piese scrise: Certificat de urbanism Nr. 238/30.06.2022., Extras CF nr. 42645 Sf. Gheorghe, Memoriu tehnic de arhitectură, Fotodocumentație  
Piese desenate: Plan de situație - A01, Plan parter garaj C3 și Remiza PSI C4 - A02, Plan etaj garaj C3 și Remiza PSI C4 - A03, Plan învelitoare garaj C3 și Remiza PSI C4 - A04, Secțiune garaj C3 și Remiza PSI C4 - A05, Fațade garaj C3 și Remiza PSI C4 - A06, Plan parter centrală termică - A07, Plan etaj centrală termică - A08, Plan învelitoare centrală termică - A09, Secțiune centrală termică - A10, Fațadă nord centrală termică - A11, Plan parter, învelitoare și secțiune seră C6 - A12, Fațade seră C6 - A13, Crematoriu C7 - A14, Depozit lubrifiant C11 - A15, Depozit motorină C12 - A16, Plan parter rezervoare combustibil C14 - A17, Fațade rezervoare combustibil C14 - A18, Plan parter depozit de oxigen și carbid C15 - A19, Plan învelitoare depozit de oxigen și carbid C15 - A20, secțiune și fațade depozit de oxigen și carbid C15 - A21, Plan de organizare a execuției - A22  
Documentația propune: Desființarea a 9 anexe aflate pe imobil:  
C3 - fost garaj cu structură metalică,  
C4 - fosta Remiza PSI cu structură de beton armat,  
C5 - fostă centrală termică cu structură mixtă de b.a. și metal,  
C6 - fostă seră cu structură metalică,  
C7 - fostul crematoriu cu structură de zidărie de cărămidă,  
C11 - fost depozit lubrifiant cu structură de zidărie de cărămidă,  
C12 - cu structură mixtă de zidărie de cărămidă și lemn,  
C14- rezervoare combustibil cu structură mixtă de b.a. și metal,  
C15 - depozit oxigen cu structură de beton armat și zidărie portantă.



SE APROBĂ  
DIRECTOR EXECUTIV  
CSÁKI ÁRPÁD

Documentația a fost analizată de către **Direcția Județeană pentru Cultură Covasna** în data de **26.07.2022**, în baza Ordinului nr. 2797/2017 art. 1, Anexa 1, pct. 2., 25., modificat prin Ordin nr. 2807/2018, se acordă:

**AVIZ FAVORABIL,**

cu următoarele condiții : 1. Beneficiarul este rugat să anunțe DJC cu trei zile calendaristice înaintea demarării lucrărilor pentru a se putea efectua controlul asupra acestora. , 2. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, beneficiarul trebuie să sisteze orice activitate și să informeze DJC Covasna în conformitate cu Alin (4), Art. (4), Cap. II din OG 43/2000 republicată.

Prezentul aviz este valabil împreună cu următoarele planșe ștampilate pentru neschimbare: Planșe A01-A22

întocmit,  
Arh. SOLYMOSSY MÁRTA  
Consultant monumente istorice





## BORDEROU PIESE DESENATE

PLAN DE SITUATIE	1:500	A.01
PLAN PARTER GARAJ - C3 SI REMIZA PSI C - 4	1:100	A.02
PLAN ETAJ GARAJ - C3 SI REMIZA PSI C - 4	1:100	A.03
PLAN INVELITOARE GARAJ - C3 SI REMIZA PSI C - 4	1:100	A.04
SECTIUNE GARAJ - C3 SI REMIZA PSI C - 4	1:100	A.05
FATADE GARAJ - C3 SI REMIZA PSI C - 4	1:100	A.06
PLAN PARTER CENTRALA TERMICA - C5	1:100	A.07
PLAN ETAJ CENTRALA TERMICA - C5	1:100	A.08
PLAN INVELITOARE CENTRALA TERMICA - C5	1:100	A.09
SECTIUNE C5-C5 CENTRALA TERMICA - C5	1:100	A.10
FATADA NORD CENTRALA TERMICA - C5	1:100	A.11
PLAN PARTER, INVELITOARE SI SECTIUNE SERA - C6	1:100	A.12
FATADE SERA - C6	1:100	A.13
CREMATORIU - C7	1:100	A.14
DEPOZIT LUBRIFIANTI - C11	1:100	A.15
DEPOZIT MOTORINA - C12	1:100	A.16
PLAN PARTER REZERVOARE COMBUSTIBIL - C14	1:100	A.17
FATADE REZERVOARE COMBUSTIBIL - C14	1:100	A.18
PLAN PARTER DEPO. DE OXIGEN SI CARBID - C15	1:100	A.19
PLAN INVELITOARE DEPO. DE OXIGEN SI CARBID - C15	1:100	A.20
SECTIUNE C15-C15 SI FATADE DEPO. DE OXIGEN SI CARBID - C15	1:100	A.21