

Beneficiar / Proiectant / Consultant

.....

Nr. /

TEMĂ DE PROIECTARE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

AMENAJARE CLĂDIRE EDUCAȚIONALĂ ȘI EXPOZITIONALĂ

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

520085 str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

520085 str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.

1.4. Beneficiarul investiției

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

520085 str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

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

2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

Regim juridic:

Nr. C.F. 43672, Sfântu Gheorghe

Nr. Top CAD: 43672, 43672-C14

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

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

Conform extras CF nr. 43672 - Sfântu Gheorghe terenul are 28 725 mp, pe aceasta se găsesc mai multe construcții (C1-C23) din care clădirea studiată se identifică cu codul C14 – cu suprafața construită existentă la sol de 586 mp – Corp administrativ și laborator, edificat în anul 1908, regimul de înălțime P+1, suprafața construită desfășurată existentă de 938 mp.

Clădirea studiată este inclusă pe lista monumentelor istorice pe poziția 179 - sub codul L.M.I. 13107.06. ca și corp administrativ și laboratoare, conform L.M.I. al județului Covasna din 2015.

Parcela momentan are acces auto și pietonal de pe strada Kós Károly, strada adiacentă de-a lungul laturii vestice.

Vecinătățile parcelei:

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

Zona studiată de aproximativ 6 000 de mp, având o formă neregulată dar apropiată de un dreptunghi cu dimensiunile maxime la teren de 85x74 m va cuprinde clădirea C14 respectiv zona verde înconjurătoare.

Astfel zona studiată va avea următoarele vecinătăți:

- Spre sud: drumul de acces auto și pietonal de-a lungul laturii sudice
- Spre vest: alea pietonală între clădirile identificate de extras CF 43360-C1 respectiv CF 43672-C14 de-a lungul laturii vestice,
- Spre nord: limită parcelă extras CF 43672, Sfântu Gheorghe – împrejmuire zidită
- Spre est: zonă verde neamenajată

Regim economic:

Folosința actuală: curți construcții 28725 mp, Ansamblul Fabricii de Țigarette

Destinația conform P.U.G. aprobat prin HCL 367/2018: zonă unităților industriale (ZI.7)

Regim tehnic:

Se vor respecta prevederile din P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2018, subzona UTR 7 (ZI) – Zonă industrială.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din C.U. nr. 579/16.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Localizare: 520055, str. Kós Károly, nr. 21-25, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna – pe artera principală al orașului din centrul spre marginea vestică al acestuia.

Suprafața terenului: Terenul studiat are suprafața totală de 28725 mp conform extras C.F. nr. 436725, Sfântu Gheorghe, însă zona studiată este de circa 6000 mp.

Dimensiuni în plan: Forma terenurilor studiat este neregulată.

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

Parcela studiată are următoarele vecinătăți;

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

Parcela momentan are acces auto și pietonal de pe strada Kós Károly, strada adiacentă de-a lungul laturii vestice.

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu este cazul – nu există surse de poluare în zonă.

d) particularități de relief;

Terenul studiat nu prezintă diferențe de nivel semnificative.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Pe terenul studiat există posibilitatea de racordare la toate rețelele tehnico-edilitare, și astfel utilitățile sunt asigurate, proiectul propus necesită racorduri noi la rețea publică (apă/canalizare, electrică, gaz, ape pluviale).

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Nu sunt identificate, se vor cere avizul de amplasament pentru toate rețelele tehnico-edilitare.

g) posibile obligații de servitute;

Nu sunt.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Nu sunt.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Se vor respecta prevederile din P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2018, subzona UTR 7 (ZI) – Zonă industrială.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din C.U. nr. 579/16.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție.

Clădirea studiată este inclusă pe lista monumentelor istorice pe poziția 179 - sub codul L.M.I. 13107.06. ca și corp administrativ și laboratoare, conform L.M.I. al județului Covasna din 2015.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni;

Beneficiarul dorește să reabiliteze clădirea studiată în așa fel încât aceasta să adăpostească un centru educațional (de tip pedagogie muzeală) și expozițional (expoziții temporare) pentru copii și adulți.

În această clădire vor fi primiți vizitatorii centrului științific cu copii cu vârsta cuprinsă între 0-7 ani.

Astfel clădirea va cuprinde un hol de primire, zonă de expoziție științifică permanentă și temporară la etaj respectiv laboratoare pentru experimente, săli de lectură la parter.

În exterior se vor amenaja terenuri de joacă cu diferite teme științifice.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

Se va păstra forma clădirii existente, nu se dorește extinderea acestuia nici planimetric nici în plan vertical.

Terenul pe partea nordică al clădirii se va amenaja ca și o zonă verde adăpostind elemente de joacă pe tematica expozițiilor de știință.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;

Clădirea se va echipa și dota cu toate elementele necesare funcționării adecvate conform cerințelor beneficiarului în scris pe timpul proiectării.

d) număr estimat de utilizatori;

Se estimează pentru zona de pedagogie un număr maxim de 70 de copii, iar pe zona de expoziție un număr maxim de 65 de persoane. Astfel numărul total al utilizatorilor împreună cu personalul nu va depăși 140 de persoane.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;

Se estimează o durată minimă de funcționare de 20 de ani.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Se va amenaja o zonă administrativă, pentru personal.

În partea destinată copiilor între 0-3 ani se va amenaja o sală de recreere pentru mama și copilul.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;

Se vor respecta prevederile din P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2018, subzona UTR 24 – Zona rezidențială cu clădiri înalte ZLI 24, funcțiuni complementare: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese auto și pietonale.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din C.U. nr. 87/04.03.2025 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

Nu este cazul.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

Se propune realizarea unui D.A.L.I. în conformitate cu HG 907/2016 pe baza Studiului de oportunitate Casa Științei, Sfântu Gheorghe, România realizat de ing. PARA Zoltan respectiv Jakabos Tunde în martie 2025.

Aprob
Beneficiar

Luat la cunoștință
Investitor

(numele, funcția și semnătura autorizată)

Întocmit

Beneficiar / Proiectant / Consultant



PLANSHOW SRL

arh. AMBRUS-HLAVATHY Zsófia