

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. ZONA CENTRALA"
Amplasament	Str. 1 Decembrie 1918, Str. Kossuth Lajos, Str. Korosi Csoma Sandor, Str. Ciucului Municipiul Sfântu Gheorghe, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator PUZ	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1549 / 2019
Faza	PLAN URBANISTIC ZONA CONSTRUITA PROTEJATA (PUZCP)
Volumul	PREVEDERI GENERALE (PUZ CP – constructii de cultura, comert, servicii, alimentatie publica, institutii publice, locuinte si functiuni complementare)

Director S.C. " V&K®" S.R.L.- Romania	Dipl.arh.urb. Vivianne Gheorghiu

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."V&K®"S.R.L. - ROMANIA, Sfântu Gheorghe.Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala prin ® "marca rezervata".

15 martie 2021/ 31 mai 2021/ 19 noiembrie 2021



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI
SI
PROIECTANTI DE SPECIALITATE

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE : dipl. arh. Vivianne Gheorghiu

EXPERT M.C.C. – Alexandru Benczedi – atestat 1,2,3:A.B.C.G Nr. 086

ARHITECTURA

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu
dipl.tarh. Kali Nagy Stefan
dipl.arh. Mircea Gheorghiu
dipl.arh. Monica Racovita

INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - dipl. ing. Stefan Grama
S.C."ROMELECTRO" S.R.L. – dipl.ing. Țătu Marin

DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila

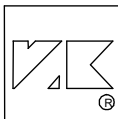
15 martie 2021/ 31 mai 2021/ 19 noiembrie 2021



CUPRINS

1. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Cuprins
- **MEMORIU GENERAL**
- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

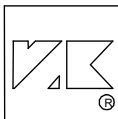


ANEXE LA MEMORIU:

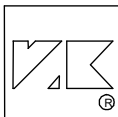
- ANEXA NR. 1: TEMA PROGRAM

- ANEXA NR. 2: AVIZE / ACORDURI OBTINUTE PE PARCURS:

- Certificat de urbanism nr. 497 din 04.12.2020 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz de oportunitate nr. 4 din 12.11.2020 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, aprobat cu H.C.L. nr. 370 din 27 noiembrie 2020
- Aviz nr. 1042 din 04.02.2021 emis de catre Operator Regional Judetul Covasna – Gospodarie Comunala S.A. Sfantu Gheorghe
- Notificare asistenta de specialitate de sanatate publica nr. 1093/880 din 09.02.2021 emisa de catre Ministerul Sanatatii - Directia de Sanatate Publica Covasna
- Adresa nr. 2528021 din 15.02.2021 emis de catre Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Mihai Viteazul” al Judetului Covasna
- Aviz nr. 7060210200246 din 16.02.2021 emis de catre Distributie Energie Electrica Romania – Sucursala Covasna
- Aviz nr. 9 CV din 25.02.2021 emis de catre Telekom Romania Communications S.A.
- Aviz nr. 316118180 din 04.03.2021 RG emis de catre Distrigaz Sud Retele – Directia Operationala Departament Mentenanta Specializata
- Aviz nr. 13343 din 09.03.2021 emis de catre Serviciul de Telecomunicatii Speciale – Unitatea Militara 0500 Bucuresti
- Aviz nr. DT 2275 din 15.03.2021 emis de catre Ministerul Apararii Nationale – Statul Major al Apararii
- Aviz nr. 21.226 din 29.03.2021 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe - Comisia de Circulatie
- Aviz nr. 110343 din 15.04.2021 emis de catre Serviciul Roman de Informatii



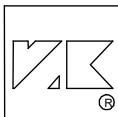
- Punct de vedere nr. 4615182 din 02.09.2020 emisa de catre Sistemul de Gospodarire a Apelor Covasna
- Aviz nr. 552.476 din 23.04.2021 emis de catre Ministerul Afacerilor Interne – Directia Generala Logistica
- Aviz nr. 97615 din 26.04.2021 emis de catre Inspectoratul de Politie Judetean Covasna – Serviciul Rutier
- Decizia nr. 74 din 27.12.2021 emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Covasna
- Aviz nr. 2 din 16.02.2022 emis de catre Directia Urbanism – Arhitect Sef din cadrul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 16/U/14.02.2022 emis de catre Comisa de Monumente a judetului Covasna
- Aviz nr. 7 din 25.02.2022 emis de catre Arhitect Sef – Consiliul Judetean Covasna
- Taxa Registrul Urbanistilor din Romania
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 23153, nr. cad./top. 23153, Municipiul Sfantu Gheorghe, S=1.394 mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 23709, nr. cad./top. 793/2, Municipiul Sfantu Gheorghe, S=340 mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 24345, nr. cad./top. 819/4, 820/2, "Rutega" S.R.L., S=353 mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 24410, nr. cad./top. 24410, Antalka Huba Laszlo, Antalka Agota, Andras Imre-Zsolt, S=577 mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 24410, nr. cad./top. 24410, Antalka Huba Laszlo, Antalka Agota, Andras Imre-Zsolt, S=577 mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 24898, nr. cad./top. 814, Intreprinderea de Gospodarie Rainala Sf. Gheorghe, "OTP Bank" SA, S.C. "Arlero" S.R.L., "Piraeus Bank Romania" S.A., Municipiul Sfantu Gheorghe, S=494mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 26668, nr. cad./top. 26668, Statul Roman, Barko Istvan si Barko Judit, Biserica Crestina Adventista Ziua a Saptea Conferinta "Transilvania de Sud", S=712 mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 26669, nr. cad./top. 26669, Barko Istvan si Barko Judit, S=171mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 26972, nr. cad./top. 26972, Statul Roman, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, Demeter Klara, Bardoczi Lorant, S=362mp



- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 27690, nr. cad./top. 821/1, Vikarius Arpad-Attila, Vikarius Karoly Andras, Olasz Susana Elena, S=773mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 28092, nr. cad./top. 28092, Bunta Lorand Francisc, Bunta Zsuzsanna-Marta, Timofte Liviu, Timofte Maria-Melinda, Marczi Maria Magdolna, S=652mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 28715, nr. cad./top. 28715, S.C. "Angelo Express" S.R.L., S=137mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 29139, nr. cad./top. 29139, Cooperativa Sarguinta Sf. Gheorghe, S.C. "CHEMOPROD" S.R.L., S.C. "NELSIM-COM" S.R.L., "PROPERTY FOR RENT" S.R.L., S=454mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 29141, nr. cad./top. 29141, Cooperativa Sarguinta Sf. Gheorghe, S.C. "CHEMOPROD" S.R.L., "Banca Transilvania" S.A., S.C. "NELSIM-COM" S.R.L., "PROPERTY FOR RENT" S.R.L., S=161mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 29647, nr. cad./top. 826, 827, Kolcza Eva, Szabo Maria, Kolcza Jenő Gabor, S=2.063mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 29652, nr. cad./top. 816, Intreprinderea Gospodarie Raionala Sf. Gheorghe, S.C. "COMALTA" S.A., S.C. "ARLERO" S.R.L., Consiliul Local al Mun. Sfântu Gheorghe, Kolcza Erva, Szabo Maria, Kolcza Jenő Gabor, S=696mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 29744, nr. cad./top. 792/2, Statul Roman, Intreprinderea Gospodarie Raionala Sf. Gheorghe, S=52mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 30557, nr. cad./top. 824/1, 824/2, Damokos Hajnalka, Damokos Kinga, Damokos Dora, S=958mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 30566, nr. cad./top. 805/1/a, Raduly Ioan, Raduly Josefina, S=88mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 30614, nr. cad./top. 815, Kolcza Eva, Szabo Maria, Kolcza Jenő Gabor, S=312mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 33111, nr. cad./top. 822/3, Marczi Maria Magdolna, S=270mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 33617, nr. cad./top. 33617, Minicipiul Sfântu Gheorghe, S=6.161mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 34764, nr. cad./top. 809/2, Minicipiul Sfântu Gheorghe, S=86mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 38413, nr. cad./top. 38413, Minicipiul Sfântu Gheorghe, S=864mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 40698, nr. cad./top. 40698, Minicipiul Sfântu Gheorghe, S=653mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 40703, nr. cad./top. 40703, Minicipiul Sfântu Gheorghe, S=468mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 40970, nr. cad./top. 40970, Minicipiul Sfântu Gheorghe, S=217mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 24111, nr. cad./top. 794/1, 794/4, 795/1, 795/3, 794/2, 794/3, 795/2, Jozsa Alexandru, Jozsa Erszebet, Bokor Karoly, Bokor Zita, S=174mp

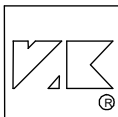


- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 24112, nr. cad./top. 794/1/3/a, 794/4/3/a, 795/3/3/a, 795/1/3/a, 795/2/3/a, 794/3/3/a, 794/2/3/a, Statul Roman, Bokor Karoly, Bokor Zita, S=222mp
 - Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 24112, nr. cad./top. 795/4/a/1, Bene Ignatie, Bene Gabriela, S=322mp
 - Documentatie topografica intocmita de catre ing. Vegh Zoltan
 - Studiu Geotehnic intocmit de catre S.C. GEODA S.R.L.
-
- **ANEXA NR. 3: EVIDENTA CERTIFICATELOR DE URBANISM SI A AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE ELIBERATE PANA LA DATA INCEPERII ELABORARII PUZCP**
 - **ANEXA NR. 4: RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI**
 - **ANEXA NR. 5: STUDIU ISTORIC SI DE DEZVOLTARE URBANA INTOCMIT DE "ATELIER M"**
 - **ANEXA NR. 6: STUDIU ISTORIC SI DE DEZVOLTARE URBANA INTOCMIT DE "ATELIER M"– ANALIZA PATRIMONIULUI CONSTRUIT – REGLEMENTARI**
 - **ANEXA NR. 7: STUDIU ISTORIC SI DE DEZVOLTARE URBANA INTOCMIT DE "ATELIER M"– ZONA CENTRALA**
 - **ANEXA NR. 8: DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA A ZONEI STUDIMATE**
 - **ANEXA NR. 9: TABEL INDICATORI URBANISTICI UTR 8/1**
 - **ANEXA NR. 10: TABEL INDICATORI URBANISTICI UTR 8/2/2/ZIR 1**
 - **ANEXA NR. 11: TABEL INDICATORI URBANISTICI UTR 8/2/2/ZIR 2**
 - **ANEXA NR. 12: TABEL INDICATORI URBANISTICI UTR 8/2/2/ZIR 3**



2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in - " Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995 scara 1:5000	A – 00/PUG
2.	Plan de situatie – Cartare centru – extras din "Studiu de delimitare a zonelor cu valoare istorica" pr. nr. 37/1990 CPJ Covasna	A – 00.1
3.	Plan de incadrare in "Localizare vestigii si situri arheologice"	A-00.2
4.	Plan de incadrare in Planul "Oras-satului" Sfântu Gheorghe si a satului Simeria in anul 1785	A-00.3
5.	Plan de incadrare in Planul Orasului Sfântu Gheorghe si a satului Simeria in anul 1872	A-00.4
6.	Plan de incadrare in Planul Orasului Sfântu Gheorghe in anul 1943	A-00.5
7.	Plan de incadrare in Planul Orasului Sfântu Gheorghe in anul 1943 – Detaliu 1 Zona Centrala	A-00.5/D
8.	Plan de incadrare in Studiu istoric intocmit de "ATELIER M", proiect nr. 801/2000 – zona protejata – zona centrala	A – 00 / ZP
9.	Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati, scara 1:500	A – 01
10.	Analiza fondului construit , scara 1:500	A - 01/1
11.	Reglementari urbanistice – extras din proiect nr. 125/2010 "PUZ si RLU – Zona centrala - Municipiul Sfântu Gheorghe", intocmit de catre "Quattro Design" S.R.L., scara 1:1000	Plansa 6-R1
12.	Cladiri cu valoare arhitecturala si ambientala, constructii propuse pentru remodelare arhitecturala, constructii propuse pentru desfiintare, scara 1:500	A – 02

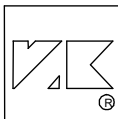


13.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1:500	A – 03
14.	Plan de circulatie, scara 1:500	A – 04
15.	Plan de situatie propuneri aliniamente si alinieri (edificabil), scara 1:500	A – 05
16.	Plan de coordonare retele tehnico-edilitare – situatia existenta si propusa, scara 1:500	I – 06
17.	Plan de situatie obiective de utilitate publica, proprietatea asupra terenurilor si miscarea terenurilor, scara 1:500	A – 07
18.	Vizualizare 3D a zonei reglementate “vol d'oiseaux”	A-08
19.	Vizualizare 3D – volume orientative dinspre Piata Centrala a localitatii Sfantu Gheorghe, intersectia strazilor 1 Decembrie 1918 si Kossuth Lajos	A-09
20.	Vizualizare 3D – volume orientative, intersectia strazilor 1 Decembrie 1918 si Kossuth Lajos	A-10
21.	Vizualizare 3D – volume orientative dinspre strazile Kossuth Lajos si Korosi Csoma Sandor	A-11

Intocmit ,

arh. Monica Racovita

15 martie 2021/ 31 mai 2021/ 15 noiembrie 2021



MEMORIU GENERAL

conform Ordin 562 din 20 octombrie 2003 actualizat – pentru aprobarea Reglementarii Tehnice “Metodologie de elaborare si continutul cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”

1. INTRODUCERE

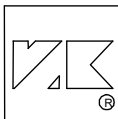
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. ZONA CENTRALA"
Amplasament	Str. 1 Decembrie 1918-Str. Kossuth Lajos, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ:	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE, Str. Korosi Csoma Sandor nr. 24
Data elaborarii	Decembrie 2020 – Martie 2021

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE PLANULUI PENTRU ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

Obiectul lucrarii " **PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. ZONA CENTRALA"**, Str. 1 Decembrie 1918 - Str. Kossuth Lajos- Str. Korosi Csoma Sandor - Str. Ciucului, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna, consta in elaborarea reglementarilor urbanistice actualizate pentru zona studiata, aflata in intravilan , in zona centrala a resedintei de judet.

Zona studiata , in conformitate cu prevederile “Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C. ”URBANPROIECT”– Bucuresti, aprobat, se afla in intravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe.



Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile "Temei de proiectare" intocmite cu initiatorii lucrarii si planurile de dezvoltare aferente, conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

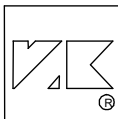
Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste :

- Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- Schimbarea partiala a destinatiei zonelor functionale prin definirea punctuala a functiunilor permise in zona reglementata
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- Rezolvarea unor solutii de accesare a Unitatilor Teritoriale de Referinta, care se dezvolta in aceasta zona, asigurarea fluentei si sigurantei circulatiei, realizand o legatura lesnicioasa spre investitiile existente si propuse in zona.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1.JUSTIFICAREA INIȚIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE; CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV:

- "Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 801/2008, intocmit de "Atelier M" SRL (studiul este parte a Reactualizarii PUG Sfântu Gheorghe, prin urmare inca nu este avizat) sunt:
- Municipiul Sfântu Gheorghe – analiza patrimoniului construit reglementari
- Municipiul Sfântu Gheorghe – Studiu istoric si de dezvoltare urbana
- Volum Anexa – Zona centrala
- Continuare volum Anexa 1 – zona centrala
- Legea nr. 422 din 2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 562 din 2003 pentru aprobare Metodologie intocmire P.U.Z. in zone protejate construite
- Metodologia de delimitare si instituire a zonelor de protective a monumentelor istorice



- Anexa 1 la Dispozitia nr. 4300/VN/03.11.2005 al Ministerului Culturii si Cultelor – continut cadru a documentatiilor de restaurare ale monumetelor istorice

Zona care face obiectul “modificarilor partiale” este actualmente reglementata urbanistic prin :

- Prevederile Planului Urbanistic Zonal "PUZ Zona Centrala "- Sfantu Gheorghe, proiect nr. 125/201 intocmit de S.C."QUATRO DESIGN" S.R.L., aprobat cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 238/2011, subzona SIR 2, sef de proiect arh.urb.Irina Popescu-Criveanu
- Unitatea Teritoriala de Referinta - UTR nr.8, conform “P.U.Z. ZONA CENTRU SF. GHEORGHE”, elaborat de S.C. V&K S.R.L. Sfantu Gheorghe, proiect nr. 1211/2001, avizat si aprobat conform prevederilor legale, sef de proiect arh.urb. Vivianne Gheoghiu

Demersurile initierii reanalizarii actualelor reglementari urbanistice aprobate este datorat perimarii prevederilor aprobate in perioada 2001-2011, date fiind modificarea paradigmelor, intentiilor de construire si last but not least a degradarii accentuate a unor obiective existente, fara valoare urbanistica si arhitecturala in anii ce au trecut.

Modernizarea Hotelului “Bodoc”, construit in anii 1970, avand un regim de inaltime de S+P+10 etaje, prezenta volumetrica inoportuna in zona centrala a localitatii Sfantu Gheorghe, dupa demersuri pertinente facute in anii 2008-2009, pentru a se modela o imagine contemporana imbunatatita, a dat gres avand in vedere renuntarea de catre proprietarul/investitorul de la acea data , a continuarii demersurilorinvestitionale.



Zona studiata – Vedere aeriana de ansamblu, ca. 2008



Fostul Hotel Bodoc – Vedere ca. 2008

Aparitia oportunitatii realizarii unui “Centru cultural” in municipiul Sfantu Gheoghe, complex de unitati culturale care sa cuprinda un teatru, o filarmonica, teatru de papusi, biblioteca judeteana , galerii de arta si alte functiuni conexe , a condus la o analiza urbanistica peremtorie, pentru a se stabili situl adecuat de amplasare a unei astfel de functiuni.

Zona centrala in cauza este actualmente mobilata cu institutii publice (Primarie, Consiliul Judetean, Prefectura, Sediul OCPI), o galerie comerciala, spatii comerciale de mica anvergura, unitati mici de alimentatie publica, blocuri de locuinte, respectiv locuinte private cu regim redus de inaltime.

A da viata , dimineata, la prinz si seara zonei centrale a fost un argument peremtoriu in demararea unei regandiri a reglementarilor urbanistice a zonei.



Primaria Municipiului Sf. Gheorghe



Prefectura, Consiliul Judetean, Bazarul



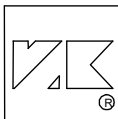
Sediul OCPI



Blocuri de locuinte Str. Kossuth Lajos



Fostul Hotel Bodoc; Blocuri de locuinte colt Str. Körösi Csoma Sandor



2.2. STUDIUL ISTORIC GENERAL (STABILIREA EVENIMENTELOR, FAPTELOR ȘI URMĂRIILOR ACESTORA CARE AU CONDUS LA CONFIGURAREA ACTUALĂ A LOCALITĂȚII, ZONEI, CONSTRUCȚIILOR)

DATE PRIVIND EVOLUTIA IN TIMP A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Extras din "Studiu istoric si de dezvoltare urbana" intocmit de S.C. "Atelier M" S.R.L. (VEZI SI Anexa completa din documentatie)

" (...) Cadrul geografic prielnic, clima relativ blanda, prezenta apei (izvoare abundente), paduri apropiate cu fauna bogata, raul Olt favorabil pescuitului, terenuri arabile fertile, au favorizat asezarile umane incepand din neolitic.

In ceea ce priveste istoria orasului pana la **prima atestare documentara din 16 august 1332** (lista dijmelor papale) putem sa ne bazam numai pe vestigii arheologice descoperite intr-o masura mai mare intamplator si mai putin in urma sapaturilor arheologice corespunzatoare.

Acestea din urma au fost incepute in primele decenii ale secolului XX de catre Csutak Vilmos si de catre Laszlo Ferenc si continuate mai tarziu de Deutsch Gyula, Roska Marton, Scholler Herman si Szekely Zoltan.

Dupa 1990 au fost executate o serie de sapaturi arheologice sistematice si de salvare de catre Bartok Botond, Szekely Zsolt, Bardi Zsigmond, Valeriu Cavruc si Dana Marcu Istarte."

In urma acestor cercetari au rezultat o serie de informatii materiale suplimentare privind epoca bronzului, epoca fierului, epoca medievala s.a.m.d..

"(.....) In concluzie, chiar amplasamentul siturilor arheologice descoperite sunt dispersate pe un teritoriu destul de mare, putem afirma o continuitate de locuire pe teritoriul orasului.

Existenta drumurilor romane amintite de Orban Balazs si necunoscute in prezent, pot fi plauzibile daca luam in considerare amplasarea orasului intre castrele romane de la Rasnov, Comolau, Let, Bretcu si Olteni, infiintate pentru apararea limesului. Dar si existenta "Villa Rustica" descoperita de Szekely Zoltan ne indica posibila existenta a unui drum roman in apropiere.

(.....) Inainte de stabilirea secuilor, insarcinati cu apararea granitelor regatului Ungar in extindere, spatiul orasului si a zonelor inconjuratoare au fost locuite de popoare de origine slava si bulgara. In zona s-au pastrat o serie de toponimii provenite din aceasta perioada si preluate de secuici cum ar fi: Vojkan, Debren, Piliske, Peleske, Csernapusza, Bolgarszeg.

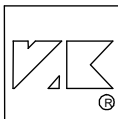
- (...) **In 1242** o buna parte a hoardelor lui Batu Kan se retrage prin aceeasi vale a Oituzului devastand tot ce se gaseste in cale.

- **(....) Orasul a primit numele dupa Sfantul Gheorghe, martirul secolului IV din Lydia (Palestina) a carui a avut o raspandire rapida si de amploare in Europa de Vest.**

Prima atestare documentara a localitatii sub numele de Sancto Georgio este registrul dijmelor papale din 16 august 1332, cand preotul Mihai al bisercii, probabil acelasi hram ca si numele asezarii, a platit 15 banale.

Tot in registrul dijmelor papale apare prima data localitatea Simeria sub denumirea de Sanctae Mariae si Chilieni sub denumirea de Kylien. Coseni, probabil de provenienta mai tarzie, nu figureaza in registrele dijmale papale.

- (.....) Numele actualului cartier Simeria veche, pe vremea respectiva sat distinct, este mentionata in izvoarele scrise sub denumirile: **1407: Villa Zentmaria, 1567: Zent Maria (...), 1614 Szemerja, 1686 si 1694 Szemeria...etc..**



- (...) Localitatea Chilieni este mentionata in documente sub denumirile: **1334 “Johannes Sacerdops de Kylien”, 1459: “Anthomius Zekel de Kijlen” (...)** 1701: **“Sigismundus Szekely de Killyen” (...).**

- (...) Coseni apare in documente sub denumirile: **1448: Zwthiyor, (...) 11602: Zotior (...)** In **1587** este amintita de Nagy Elek din Coseni (Zotoron Lakozo) (...) despre istoria medievala si moderna a localitatii s-au pastrat foarte putine documente scrise, fapt care a ingreunat munca istoricilor care s-au ocupat de istoria orasului.

- Notarul orasului consemneaza in anul 1660, faptul ca, cu ocazia invaziei tatarilor din **1658** si o data cu distrugerea orasului au fost arse si arhivele orasului. Putinele documente pastrate atunci si cele adunate dupa acest eveniment au fost distruse in mare parte de armata rusa in 1849 cand soldatii au folosit dosarele din arhiva drept pavele, asezandu-le in noroiul din piata centrala.

- (...) Prima lucrare mai ampla despre istoria orasului bazata pe cercetari in arhive este opera lui Bogats Denes. (...) Urmatorul document care aminteste orasul Sfantu Gheorghe si numele a trei locuitori al acestuia (Forro Laszlo, Kis Gergely si Daczo Janos) se dateaza din 15 iulie 1415 si a fost redactata la Brasov. (...)

Documentele emise intre 26 decembrie 1426 si 8 iulie 1427 de regele Sigismund de Luxemburg (Zsigmond Kiraly) al Ungariei, ne infirmeaza despre faptul ca in aceasta perioada regele se afla la Brasov si imprejurimi. Din aceasta perioada mai bine de doua saptamani este oaspetele orasului Sfantu Gheorghe. (...)

In 9 ianuarie 1448 Iancu de Hunedoara participa la intrunirea consiliului orasului Sfantu Gheorghe si tine la randul lui judecata regala.

Prima data este mentionat privilegiul orasului Sfantu Gheorghe ca oras de targ (mezovaros) in documentul emis de Szepesi Balint, vicecomitele secuilor, la data de 22 octombrie 1461 (in oppido Zenth Gewrg).

- (...) In conformitate cu hotararea adunarii nationale a secuilor din 23 septembrie 1492 tinuta in Odorheiu Secuiesc sub presedintia voievodului Transilvaniei Stefan Bathory, acesta din urma nu recunoaste privilegiul de oras targ (oppidum) si subordoneaza orasul sub juridictia Scaunului Seps. La insistenta reprezentantilor orasului se razgandeste si in Sentinta editata la Sighisoara din 7 octombrie 1492 acorda statutul de oras liber (civitas) cu juridictie proprie si o serie de privilegii. Este singurul document care aminteste statutul de “civitas” al orasului.

- (...) Istoria orasului din secolul XVI, pe langa cele doua mari evenimente istorice, pericolul tot mai evident a invaziei turcilor si reforma, este influentata, ba chiar in mare masura determinata si de lunga divergenta cu orasul Brasov. (...)

Au urmat o serie de presiuni din amandoua partile si din lungul razboi economic iese castigator mult mai dezvoltatul si puternicul oras liber regal, Brasov.

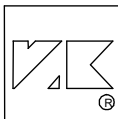
Despre aceasta divergenta ne relateaza si hotararile voievodului Transilvaniei Ioan Zapolya emise la Targu Mures in 28 februarie 1514 si in 11 octombrie 1515.

In acelasi an pe 15 decembrie voievodul semneaza documentul care confirma privilegiile orasului Sfantu Gheorghe acordate de Stefan Bathory in anul 1492 (oppindum), iar documentul emis de Ioan Zapolya in 3 iulie 1519 aflam ca voievodul viziteaza personal orasul Sfantu Gheorghe (Seps Zenthgergh).

- **(....) Primele informatii despre reforma din orasul Sfantu Gheorghe aflam dintr-un document scris care se dateaza 1560. Dar reforma se propaga mult mai repede (...) si duce la trecerea timpurie a sasilor la lutheranism.**

Locuitorii orasului Sfantu Gheorghe au trecut prima data in parte la Lutherani si in parte la reformati, iar mai tarziu la religia unitariana (...)

In registrele din 1577 este mentionat satul Sfantu gheorghe cu 63 de porti (...)



Divergentele dintre secuii liberi si nobile pe tot parcursul sec. XVII a dus la mai multe revolutii (...)

Ultimul val de distrugeri de acest fel a fost in perioada incursiunilor lui Mihai Viteazul din Transilvania (1599-1601), cand secuii sub conducerea lui Szekely Mozes in speranta redobandirii privilegiilor pierdute s-au alaturat oastelor voievodale.

Dupa uciderea lui Mihai Viteazul generalul Basta a obligat secuii sa depuna juramant de credinta imparatului austriac. (.....)

In recensamantul ordonat de principele Transilvaniei Gabriel Bethlen din anul 1614 deja figureaza separat cei din oras (civis) si cei de sub jurisdictia scaunului (satul Sfantu Gheorghe). Aici apar categorii ca: nobili, primpili, puscasi, oraseni si iobagi. In aceasta perioada, daca consideram pe cei luati in evidenta ca si capi de familie, numarul locuitorilor orasului se poate estima la circa 800 locuitori (....)

Primul document despre romanii din Sfantu Gheorghe se dateaza 1608. In conscriptia din 1914 sunt amintiti Racz Mihaly, Olah Balazs, Olah Roman, Olah Bartalis si Olah Gergely de origine romana.

- (.....) Din perioada principelui Rakoczi I s-au pastrat trei documente referitoare la viata orasului Sfantu Gheorghe.

- (.....) **La mijlocul secolului XVII se succed doua evenimente tragice care stopeaza practic dezvoltarea si asa anevoioasa a orasului Sfantu Gheorghe.**

In luna august a anului 1658 tatarii sprijiniti de voievozii Moldovei si a Tarii Romanesti, dupa devastarea Tarii Barsei si a Brasovului, practic distrug orasul Sfantu Gheorghe.

- (.....) Dupa numai trei ani de la invazia tatarilor in ziua de Sfantu Mihai a anului 1661 Ali Pasa asediaza si cucereste biserica reformata abia refacuta. (....)

Dupa aceste evenimente tragice urmeaza o perioada relativ linistita, dar pierderile exagerate (...) putinele fonduri provenite din impozite datorita structurii asezarii (oras si sat) defavorabile dezvoltarii, localitatea ramane mult timp un oras de targ neinsemnat.

- (.....) Istoria moderna a orasului este studiata de mai multi istorici si ca atare este mult mai bine cunoscuta.

- (.....) Organizarea armatei de granicieri din secuime a inceput in anul 1764.

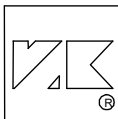
- (.....) Prezenta armatei in oras a influentat insa pozitiv dezvoltarea orasului. Constructiile mai mari, noile institutii create de armata, cerinta tot mai mare pentru produse mestesugaresti de calitate, determina din ce in ce mai mult locuitorii sa abandoneze agricultura si sa se conformeze noilor cerinte ale pietii ca producatori de produse mestesugaresti.

- (.....) **La mijlocul sec. XIX in cartea lui Hunfalvi si Rohbock inca mai este caracterizata astfel localitatea Sfantu Gheorghe: «... acest targ se aseamna mai mult cu un sat decat cu un oras, in afara pietii, unde gasim cateva magazine si locuintele ofiterilor fostului regiment secuiesc de husari. In cea mai mare parte localitatea este compusa din stradute stramte si strambe, casute si colibe mici. In afara locuintelor ofiteresti deja amintite, destul de impozante numai cele trei biserici merita oarecare atentie...»**

- (.....) Orasul Sfantu Gheorghe a jucat un rol important in evenimentele revolutiei de independenta din 1848-1849.

- (.....) In anii rezistentei pasive promovata de politicianul Deak Ferencz, ajunge primar Csaszar Balint, in timpul caruia orasul incepe o oarecare dezvoltare. (....)

- (.....) Industrializarea orasului, realizarea legaturii feroviare cu circuitul feroviar a tarii, construirea majoritatii caldirilor publice existente si a zi a dus implicit si la dezvoltarea comertului si a creat conditii favorabile pentru micii producatori, schimbând definitiv caracterul preponderent agrar a urbei.(....)



Prin infiintarea institutiilor de cultura, inavatamant si de sanatate moderne si prin lucrarile edilitare realizate (....) se asigura infrastructura necesara pentru un oras modern si confortabil pentru vremea respectiva.

- (...) In data de 12 aprilie 1898 orasul dobandeste prima stema (in adevaratul sens heraldic) opera pictorului Khral de la curtea imperiala, impreuna cu diploma semnata de imparatul Franz Josef.

Tot in acesata perioada se deszvolta si baile Sugas. (...)

In aceasta perioada, dupa recensamantul din 1910, orasul a avut: 2247 romano-catolici, 4593 reformati, 451 ortodocsi, 117 greco-catolici, 312 unitarieni, 383 everi, 5 alte confesii, in total circa 9000 locuitori.

Dupa unirea satului Simeria cu orasul Sfantu Gheorghe in anul 1880, noul cartier continua dezvoltarea rurala (....)

- (...) Dupa primul razboi mondial pana in anii 1960 al secolului XX orasul are o dezvoltare relativ lenta dar organica, pastrandu-si in mare masura tesutul urban istoric.

In perioada interbelica in afara de inceperea construirii noului cartier cu acces familiare din zona de la capatul Strazii Spitalului si includerea in intravilan a zonei, dezvoltarea orasului se rezuma in special la terminarea lucrarilor edilitare incepute la sfarsitul sec. XIX-lea. Aceste lucrari in marea lor majoritate se datoreaza primarului Dr. Izidor Rauca Ranceanu. “

- La sfarsitul anilor 1960 (1968) a secolului XX, dupa reorganizarea administrativa a tarii in judete, orasul devine resedinta de judet.

- Se infiinteaza unitati industriale, se creaza noi locuri de munca, creste numarul populatiei prin migrarea inspre oras a fortei de munca, se construiesc blocuri de locuinte, in modul si spiritul caracteristic anilor 1960 ai secolului XX din Romania si tarile socialiste in general.

- **In zona care face obiectul prezentei documentatii urbanistice, se realizeaza:**

- 1970-1972 – Hotel Bodoc

- 1970-1972 – Cladire “Fondul plastic” – spatii expozitie, spatii creatie artistica

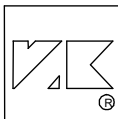
- 1990-1992 – Reamenajare parter partial si etaj ca sediu Banca Dacia Felix Proiect Covasna, sef proiect ar. Vivianne Gheorghiu)

- 2008 – Modernizare si extindere Hotel Bodoc – proiectant general S.C. “V&K” S.R.L. – arh. Vivianne Gheorghiu

- 2000 -2021– Sediul Oficiu de cadastru si Publicitate Imobiliara, partial parter si etaj

- 2000 – 2021 – Spatii alimentatie publica la Parter (cafenele, bar de zi, cofetarie)

- In zona centrala, dar fara implicatii urbanistice determinante , in anii 1977-1979 s-a proiectat Piata Mihai Viteazul si blocurile de locuinte ce o delimiteaza (mentiunea Uniunii Arhitectilor 1979 – arh. Vivianne Gheorghiu)



- Constructiile strada Ciucului (sec. XIX-XX) – majoritatea constructiilor sunt de la sfarsitul sec. XIX, exceptie fost sediu “Sirguinta” – anii 1960.

- **In zona de vis a vis a zonei reglementate:**

- Cladirea Bazarului , azi spatii comerciale, parter si galerie de arta etaj, Piata Libertatii nr. 2, Cv-II-m-B-13110 (nr. crt.185 in LMI – 2015) – 1867 – 1869

- Cladirea Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Corp A – CV-II – m-B-21104 (nr. crt. 145 in LMI – 2015)

- Casa Nagy Gyorgy nr. 6, Str. Ciucului nr. 6, CV-II-m-B-13091 (nr. crt.154 in LMI – 2015)

- Blocuri de locuinte P+3 – P+4 cu parter comercial (mentiunea Uniunii Arhitectilor 1979 – arh. Vivianne Gheorghiu)

**2.3. DEFINIREA/DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE
PROTEJATE PE BAZA UTILIZĂRII CRITERIILOR DE DEFINIRE
(STABILIREA SUPRAFETEI DE MANIFESTARE A CRITERIILOR
(ISTORICE, URBANISTICE, FUNCȚIONALE, DE VIZIBILITATE,
ETC.), DECELAREA CALITĂȚII DIFERITELOR COMPONENTE
ALE ZONEI, DELIMITAREA ZONEI ISTORICE PROTEJATE)**

Zona care modifica partial PUZ-urile anterioare aprobate este situata conform “Studiului de delimitare a zonelor cu valoare istorica”, proiect nr. 37/90, “ Studiu istoric si de dezvoltare urbana” **in afara “limitei rezervatie”, fiind cuprinsa in “limita zonei de protectie”, respectiv in zona “limitei rezervatiei”.**

Conform acestui document avizat si aprobat de institutiile competente ne aflam in CV-II-a-B-13086 – Ansamblu urban Zona centrala Sf. Gheorghe”.

Conform “Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 801/2008, intocmit de S.C.”Atelier M” SRL (studiul este parte a Reactualizarii PUG Sfantu Gheorghe, prin urmare inca nu este avizat) , zona care face obiectului prezentei documentatii urbanistice **se afla partial in “limita zona protecjata”** – propusa (Hotel “Bodoc, sediu OCPI, constructii realizate in anii 1970-1972 si constructii situate pe Str. 1 Decembrie 1918 si Str. Ciucului .

Dar, regandirea “edificabilului”, intentioneaza si rescrierea din punct de vedere urbanistic a zonei strazilor 1 Decembrie 1918 si Kossuth Lajos , a vechii piete “Kossuth ter”. In aceasta zona existau cladirea “casa Bogdan” (1862, demolata in anul 1972, casele cu etaj (1865) din str. 1 decembrie 1918 a lui Benko Elek si Potoczki Mano.



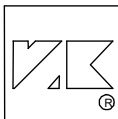
Vedere stradala fosta "Bogdan Haz" (demolata 1972) si viitorul Hotel Bodoc, ca. 1970

Planul Urbanistic Zonal " Modificare partiala PUZ zona centrala" are ca suprafata studiata 39.945,00 mp si ca suprafata care se actualizeaza ca reglementari este 32.300 ,00 mp.

PUZ-ul defineste reglementari pe 4 (patru) Unitati Teritoriale de Referinta distincte :

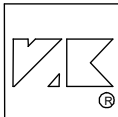
- UTR 8/1 – CCAS – zona functionala cultura, comert, alimentatie publica, servicii si functiuni complementare, care in fapt este situata partial in "zona protejata – propunere", conform "Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiect nr. 801/2008, intocmit de :Atelier M" SRL si partial in Ansamblul urban Zona Centrala Sf. Gheorghe – CV-II-a-B-13086. In fapt, ceasta zona cuprinde doar cladiri realizate in anii 1950-1990, case de locuit tipice anilor 50-sec.XX, blocuri de locuinte proiectate si realizate in anii 1978-1980 (mentiune a Uniunii Arhitectilor – arh. Vivianne Gheoghiu), Hotelul "Bodoc" - cladire realizata in anii 1970-1972, sediul actual al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara, realizat in anii 1970-1974, refunctionalizat/ cu anvelopa remodelata in anii 1990-1992, pentru a se armoniza cu cladirea adiacenta existente (Str.. 1 Decembrie 1918-nr. 5 - cladire sec. XIX neclasificata).

- UTR 8/2/ZIR1 – LCS – zona functionala mixta locuinte, comert, servicii si functiuni complementare , care in fapt este situata in este situata in "zona protejata – propunere", conform "Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiect nr. 801/2008, intocmit de :Atelier M" SRL si total in Ansamblul urban Zona Centrala Sf. Gheorghe – CV-II-a-B-13086. In aceasta zona, interventiile urbanistice prin reglementarile care se propun sunt de conservare, modernizare, reabilitare a constructiilor existente, pastrand caracterul zonei, de strada comerciala, cu mici unitati comerciale si de servicii la parter si locuinte la etaj.



- UTR 8/2/ZIR2 – LCSV – zona functionala mixta locuinte, comert, servicii , spatii verzi si functiuni complementare , care in fapt este situata in **este situata in “zona protejata – propunere”**, conform “Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 801/2008, intocmit de :Atelier M” SRL **si total in Ansamblul urban Zona Centrala Sf. Gheorghe – CV-II-a-B-13086**. In aceasta zona, interventiile urbanistice prin reglementarile care se propun sunt de conservare, modernizare, reabilitare a constructiilor existente, pastrand caracterul zonei, de strada comerciala, cu mici unitati comerciale si de servicii la parter si locuinte la etaj.

- UTR 8/2/ZIR3 – TCCASV – zona functionala turism, cultura, comert, alimentatie publica, servicii, spatii verzi comert si functiuni complementare , care in fapt este situata in **este situata in “zona protejata – propunere”**, conform “Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 801/2008, intocmit de :Atelier M” SRL **si total in Ansamblul urban Zona Centrala Sf. Gheorghe – CV-II-a-B-13086**. In aceasta zona, interventiile urbanistice prin reglementarile care se propun sunt de conservare, modernizare, reabilitare a constructiilor existente, pastrand caracterul zonei, de strada comerciala, cu mici unitati comerciale si de servicii la parter si locuinte la etaj.



2.4. STUDIUL ISTORIC ZONAL CU PRECIZAREA VALORII ELEMENTELOR COMPONENTE

Prezentei documentatii urbanistice sunt anexate ca documente aferente :

“Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe”, proiect nr. 801/2008, întocmit de “Atelier M” SRL (studiul este parte a Reactualizării PUG Sfântu Gheorghe, prin urmare încă nu este avizat) sunt:

- Municipiul Sfântu Gheorghe – analiza patrimoniului construit reglementari
- Municipiul Sfântu Gheorghe – Studiu istoric și de dezvoltare urbană
- Volum Anexa – Zona centrală
- Continuare volum Anexa 1 – zona centrală

Documentatia de mai sus este parte a documentatiei urbanistice “Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe”, proiect nr. 1333/2008 cu acte aditionale, proiectant general S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA.

Documentatia “Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe” stipuleaza la subcapitolul 4.1. Analiza valorilor in zona centrala Sf. Gheorghe:

„ Au fost analizate în total 198 de obiective din care:

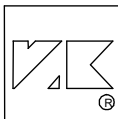
- 154 de clădiri valoroase pentru care au fost întocmite ”Fișe de clădire”
- 21 monumente istorice
- 12 clădiri cu valoare de patrimoniu
- 121 clădiri cu valoare ambientală
- 21 de clădiri care au pierdut valoarea ambientală prin intervenții necorespunzătoare în perioada 1990-2009 sau nu au valoare ambientală
- 7 clădiri noi construite între anii 1990-2003 care nu se încadrează în situ și/sau intervenții majore care au avut influență negativă asupra frontului stradal cu valoare ambientală
- 15 monumente de artă și monumente memoriale
- 1 loc memorial

Limitele zonei protejate au fost menținute în marea lor majoritate. Pe baza analizării obiectivelor din zonă și având în vedere existența unor monumente istorice adiacente zonei au fost propuse următoarele modificări:

-au fost introduse în zona protejată:

- str. Kós Károly până la intersecția cu str. Fabricii
- începutul străzii Spitalului
- lotul Spitalului Județean
- partea istorică a cimitirului catolic
- porțiuni din străzile: Ciucului, Oltului și Gödri Ferenc

- au fost scoase din zona protejată :



- str. *Dakó*

- zona intersecției străzilor: *Kossuth Lajos, Váradi József, Martinovics Ignác și Kőrösi Csoma Sándor* ”

In zona propusa pentru noi reglementari prin prezentul PUZ , **nu exista nici o cladire “clasificata” ca “monument istoric” sau “cu valoare de patrimoniu”.**

Construcțiile existente (sec. XIX – XX) de pe strazile 1 Decembrie 1918, Str. Kossuth Lajos si Str. Ciucului, reprezinta valori ambientale (vezi Plansa A – 02)

In zona de vis-à-vis a zonei reglementate ca UTR 8/2, pentru care se fac modificari ale reglementarilor legale actuale se afla:

- Cladirea Primariei Municipiului Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Corp A – CV-II – m-B-21104 (nr. crt. 145 in LMI – 2015
- Casa Nagy Gyorgy nr. 6, Str. Ciucului nr. 6, CV-II-m-B-13091 (nr. crt.154 in LMI – 2015)
- Cladirea Bazarului , azi spatii comerciale, parter si galerie de arta etaj, Piata Libertatii nr. 2, Cv-II-m-B-13110 (nr. crt.185 in LMI – 2015)



Vedere fosta cladire “Bogdan Haz” (demolata), actuala Str. Kossuth Lajos; ca. 1890



Vedere aeriana colt fosta Bogdan Haz/ fosta Scoala de fete; anii 1960



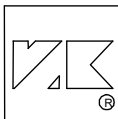
Vedere Piata Centrala (Szabadsag-Ter/ Föter), Varoshaza; ca. 1900



Vedere Piata Centrala (Szabadsag-Ter/ Föter), Varoshaza; ca. 1900



Vedere Piata Centrala (Szabadsag-Ter/ Föter), Leanyiskola, Bogdan Haz, Varoshaza; ca. 1900



2.5. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE PRIN STABILIREA ATITUDINII FAȚĂ DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI

Analizarea din punct de vedere urbanistic, ambiental, arhitectural al sitului ce face obiectul acestei documentatii urbanistice s-a axat pe urmatoarele principii:

- Redarea scarii urbanistice a zonei situate la intersectia Strazilor 1 Decembrie 1918 si Kossuth Lajos. Prezenta unei constructii hoteliere cu P+ 10 nivele era neprietenoasa la scara urbanistica , într-un oras ardelenesc unde cladirile de referinta aveau maximum P+2 nivele
- Regandirea spatiilor , deschiderilor urbanistice la scara pietetei adiacente zonei reglementate
- Crearea oportunitatii realizarii unor investitii necesare orasului, care, situate in zona centrala ar revitaliza activitatile specifice unui adevarat centru istoric, administrativ, comercial si last but not least cultural.
- Sistematizarea, modernizarea pe traseele existente a strazilor, trotuarelor, crearea de piste de biciclisti
- Amenajarea de spatii verzi amenajate
- Reglementarea lucrarilor de renovare a cladirilor cu valoare ambientala din zona (vezi Plan A-02)

Scenariile tehnico-economice posibile prin care obiectivele de investitii pot fi atinse dupa cum urmeaza :

Scenariul 1 / alternativa nula:

reprezinta situatia in care NU se realizeaza obiectivul

- Avantaje : investitie (zero)
- Dezavantaje :
 - Nu se atinge obiectivul propus
 - In centrul Municipiului Sfântu Gheorghe ramane constructia existenta a fostului Hotel "Bodoc" in stare de ruina avansata si alte cladiri Parter si P+1 fara nici o valoare arhitectural urbanistica situate pe strazile Kossuth Lajos si Korosi Csoma Sandor.
 - Activitatea culturala se va desfasura in continuare in capacitatile existente (teatru existent de capacitate 300 locuri, biblioteca de capacitate insuficienta pentru accesarea fondului de carte existent) care nu satisfac cererea publicului .
 - Constructiile existente pe Strada Ciucului neavand reglementari definite/aprobate nu vor putea fi renovate / modernizate/ consolidate/ refunctionalizate profesionist



Scenariul 2 / alternativa maxima

- **Avantaje** :
 - Se realizeaza "Centrul Cultural"
 - Se mobileaza zona centrala a Municipiului Sfântu Gheorghe cu o constructie social – culturala care va da viata pietei centrale ziua si noaptea, va crea o imagine urbanistica coerenta , realizandu-se o cladire moderna de buna companie a centrului istoric existent
 - Se desfiinteaza constructiile in stare avansata de uzura precum Hotel Bodoc, imagine urbanistica neadecuada
 - Constructiile existente (locuinte, comert, servicii) de pe strazile reglementate vor putea fi renovate / modernizate/ consolidate/ refinctionalizate profesionist

- **Dezavantaje** : NU exista

In fapt "Studiul preliminar pentru Planul Urbanistic general" are prevazute reglementari urbanistice care vor fi baza reglemntarilor urbanistice ale noului Plan Urbanistic General.

La capitolul "REGLEMENTARI" in Studiul preliminar pentru Planul Urbanistic general , " STUDIU ISTORIC SI DE DEZVOLTARE URBANA " se precizeaza:

„ A1. ZONA PROTEJATĂ – ZONA CENTRALĂ - SF. GHEORGHE

1.DESCRIERE

a.Delimitare

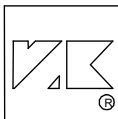
-str. Kós Károly până la intersecția cu str. Fabricii, P-ța Libertății, str. Gábor Áron, str. Gróf Mikó Imre, str. 1 Decembrie 1918 până la intersecția cu str. Gróf Mikó Imre, partea vestică a străzii Oltului, str. Ciucului până la intersecția cu str. Bisericii, str. Kőrösi Csoma Sándor, str. Kossuth Lajos, str. Martinovici Ignác, str. Bisericii, str. Konsza Samu, str. Váradi József până la intersecția cu str. Grădinarilor

b.Caracteristici, valoare

Martor al evoluției orașului începând cu 1750 când centrul gravitațional al orașului se transpune în zona actualului parc central, zonă dominată de clădiri din secolul XIX, început de secol XX.

c.Grad de protecție

*Se protejează valorile arhitecturale, urbanistice, istorice și de cadru vegetal în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea artistică.
Sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente.*



2.UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a.Utilizări admise

- la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, turism, cultură sau alte funcțiuni destinate publicului
- la nivelul peste parter: birouri, servicii, locuințe
- se mențin neschimbate acele utilizări originale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

b.Utilizări interzise

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate și a clădirilor cu valoare ambientală sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
- activități productive sau orice activitate poluantă
- construcții noi cu destinații comerciale
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate
- stații de benzină
- construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri
- panouri publicitare de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare în cazul amplasării lor pe clădiri protejate și cu valoare ambientală
- depozite en-gros
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

3.AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a.Characteristicile parcelelor

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor
- comasările de parcele sunt permise numai în urma obținerii avizului Comisiei de Monumente Istorice. În documentație pentru obținerea acestui aviz este obligatoriu prezentarea obiectivului propus

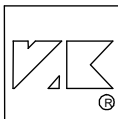
b.Amplasarea față de aliniament

- așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de **clădirile de referință**

Clădirile de referință se consideră în primul rând clădirile protejate (monumente istorice și clădiri cu valoare de patrimoniu) sau clădirile cu valoare ambientală marcate pe planșele de detaliu (scara 1 : 2000). Nu se pot lua clădiri de referință clădirile din categoria „clădiri noi sau clădiri cu intervenții majore care nu se încadrează în situ”

c.Alinierea laterală

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi de acest calcan



4.CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a.Înălțimi admise

-înălțimea clădirilor se va limita în funcție de înălțimea **clădirilor de referință** din zonă, în acest sens se limitează numărul de nivele admise în mod diferențiat pe subzone după cum urmează:

- maximum 2 nivele supraterrane + mansardă (S+P+E+M)
- pe fronturile est, nord și vest ale pieței Libertății (se exclude frontul sud), str. Gróf Mikó Imre, str. Gödri Ferenc, str. 1 Decembrie 1918, str. Kossuth Lajos și str. Konsza Samu
- un singur nivel supraterran + mansardă (S+P+M) la celelalte fronturi stradale din zona protejată

-la clădirile protejate sau la clădirile cu valoare ambientală mansardarea se va executa în spațiul existent al podului

-la clădiri noi executate cu mansardă cota cornișei poate depăși cu maximum 30 cm cota planșeului ultimului nivel

-atunci când o clădire nouă este alăturată la calcanul unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent

-la orice modificare de înălțime a unei clădiri existente sau construirea unei clădiri noi pe un front stradal este obligatoriu executarea în prima fază a proiectării a unui **studiu de inserție**. Acest studiu va fi parte componentă a documentației supuse spre avizare la Comisia de Monumente Istorice. Studiul va conține plan de situație cu indicarea mobilării parcelelor învecinate, desfășurarea stradală cu cote de nivel cornișe și coame, precum și documentație fotografică a împrejurimilor.

b.Aspectul exterior

-arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii, înscriindu-se înainte de toate în scara definită de **clădirile de referință** din apropiere

-forma acoperișurilor clădirilor noi și direcția principală a coamei acestora va respecta caracteristicile **clădirilor de referință** din apropiere

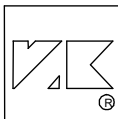
-la clădiri protejate și clădiri cu valoare ambientală se interzice construirea de **lucarne agresive**

-la mansardarea clădirilor noi se va evita numărul excesiv de mare al lucarnelor. Se vor folosi de preferință ferestre amplasate în planul învelitorii, pozate în locuri neperceptibile de pe stradă

c.Rezolvări de plastică arhitecturală ale fațadelor, tâmplărie

-raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei

-se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină) exceptând clădirile moderne existente deja în zonă – construite între anii 1965-2009



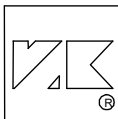
- forma golurilor (raportul între lăţime şi înălţime) şi împărţirea tâmplăriei va urmări de asemenea caracteristicile **clădirilor de referinţă** din apropiere
- cu ocazia lucrărilor de reparaţii la faţadă este recomandat revenirea la forma originală a golurilor, unde acestea au fost schimbate
- se interzice executarea la golurile de ferestre de mărimi curente a tâmplăriilor fără subîmpărţiri
- la clădirile protejate şi clădirile cu valoare ambientală este obligatorie păstrarea elementelor decorative ale faţadei şi ale învelitorii. În acest sens se interzice folosirea izolaţiei termice din panouri izolante montate pe exterior
- în cazul tâmplăriilor tradiţionale valoroase în funcţie de importanţa şi gradul de protecţie a clădirii, precum şi în funcţie de gradul de avariere se va avea în vedere următoarea ordine de priorităţi:
- restaurarea tâmplăriei executată de specialist în domeniu
- refacerea parţială cu păstrarea şi remontarea elementelor decorative
- refacerea tâmplăriei cu păstrarea formei golului, a împărţirilor existente, cu refacerea elementelor decorative şi păstrarea tipului de finisaj (vopsitorie cu vopsele opace)
- se permite după caz dublarea tâmplăriei tradiţionale valoroase cu o tâmplărie nouă corespunzătoare confortului termic spre interior, păstrând tâmplăria originală la exterior
- la clădirile protejate şi clădirile cu valoare ambientală se interzice executarea tâmplăriei din PVC sau metalice

d. Materiale de finisaj

- Pentru finisaje exterioare se vor utiliza materiale tradiţionale
- Învelitorile vor fi executate din ţigle ceramice specifice zonei
- Se interzice:**
- utilizarea impropie a materialelor
- executarea pe faţade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafeţelor metalice, a decoraţiilor cu oglinzi
- utilizarea la vopsirea faţadelor a culorilor stridente
- utilizarea la învelitoare a plăcilor bituminoase plate şi ondulate, a ţiglelor şi plăcilor metalice, precum şi a ţiglelor de beton colorate
- folosirea oricărui tip de învelitoare de altă culoare decât culoarea tradiţională a ţiglei (exceptând cazurile când se utilizează materiale din lemn de tip şindrilă)

5. CONSTRUCȚII ANEXE, PORȚI ȘI ÎMPREJMUIRI

- construcțiile anexe se vor amplasa retrase de frontul stradal
- se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal
- la clădirile aliniate la frontul stradal se interzice realizarea de uși de garaj în cadrul faţadei clădirii
- se interzice realizarea porților și împrejmuirilor din beton sau metal, exceptând cele executate din fier forjat



6.ELEMENTE DE ECHIPARE TEHNICĂ A CLĂDIRILOR, FIRME ȘI RECLAME

- Toate bransamentele se vor executa îngropat
- Odată cu executarea unor lucrări de reparații la fațadă prin grija beneficiarului și a proiectantului se va elibera fațada de cablurile parazitare
- Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV și a agregatelor de climatizare
- Firmele și reclamele vor fi subordonate elementelor decorative ale fațadei. Se vor folosi de preferință reclame de mică dimensiune, perpendiculare pe fațade. Reclamele se vor rezuma strict la profilul unității în cauză
- Se interzice:**
 - folosirea reclamelor sclipitoare, stridente sau străine față de compoziția plastică a fațadelor
 - obținerea cu reclame a elementelor decorative ale fațadei

7.SPAȚII PUBLICE

a.Echipare, amenajări

-Orice intervenție de amenajare a spațiilor publice (piețe, trotuare, partea carosabilă a drumului și parcajele, elemente de mobilier urban) se pot executa numai pe bază de documentații tehnice de specialitate și se supun aceluiași condiții de avizare ca și construcțiile

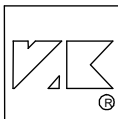
b.Plantații, alei, scuaruri și parcuri

-Spațiile verzi indicate pe planșe de detaliu (scara 1 : 2000) se conservă ca spații verzi publice

8.CONDIȚII DE AVIZARE

a.Lucrări supuse obligativității obținerii autorizației de construire, inclusiv a avizului Comisiei Monumentelor Istorice, solicitate în certificatul de urbanism

- construcții de clădiri noi, supraetajări, extinderi de clădiri existente
- lucrări de restaurare, renovare la clădiri protejate
- lucrări de reparații la fațade și învelitoare
- revopsirea fațadei
- amplasarea de firme și reclame
- demolarea oricăror părți componente ale fațadelor principale, inclusiv a coșurilor originale
- demolare clădiri
- amenajarea spațiilor publice, inclusiv schimbarea materialelor de pavaj
- amplasare de mobilier urban, obiecte supraterane ale rețelelor edilitare (stâlpi pentru iluminat, cutii pentru echipamente etc.)



b.Specificații

-Orice intervenție la monumente istorice și clădiri cu valoare patrimonială se pot executa numai pe bază de documentații tehnice avizate de Comisia Monumentelor Istorice. Aceste documentații se întocmesc conform anexei 1 la Dispoziția nr. 4300 din 2005 a Ministerului Culturii și Cultelor – cadru conținut

*-În vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente este necesară întocmirea unui **studiu de inserție***

*-La lucrări de revopsire a fațadelor cromatica acestora va respecta cromatica originală. Dacă nu este posibilă stabilirea culorilor originale, culorile vor fi propuse pe baza unui **studiu cromatic***

-Nu se admit intervenții parțiale pe fațade. Clădirea trebuie tratată unitar

-Demolarea / desfacerea oricărei părți valoroase ale fațadelor (vitrine, portal, aticuri etc.) se pot executa numai cu obligativitatea refacerii acestora pe baza unei documentații tehnice de specialitate întocmite prealabil

-Demolarea clădirilor protejate se pot executa numai după declararea oficială a clădirii și pe baza autorizației de demolare. Se exceptă cazurile de pericol iminent de prăbușire a clădirii atestat de experți de structură

-Demolarea clădirilor cu valoare ambientală se poate executa pe baza unei documentații ce conține expertiza structurii de rezistență din care rezultă oportunitatea demolării și un studiu de inserție pentru clădirea ce urmează să se execute în locul celei demolate. Aceste documentații vor fi avizate de Comisia de Monumente Istorice

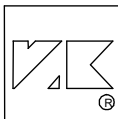
NOTĂ:

Detalierea prezentelor reglementări se va face ulterior în cadrul unei documentații P.U.Z. zonă protejată.”

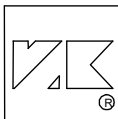
3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE

3.1. PREZENTAREA STUDIILOR ȘI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORĂRII PUZCP

- Certificat de urbanism nr. 497 din 04.12.2020 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Tema program, intocmita de initiator PUZ, Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz de oportunitate nr. 4 din 12.11.2020 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, aprobat cu H.C.L. nr. 370 din 27 noiembrie 2020
 - “Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe”
- Municipiul Sfantu Gheorghe – analiza patrimoniului construit reglementari
- Municipiul Sfantu Gheorghe – Studiu istoric si de dezvoltare urbana
- Volum Anexa – Zona centrala



- Continuare volum Anexa 1 – zona centrala
- **Documentatii de urbanism si de amenajarea teritoriului si studii intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea Planului Urbanistic General:**
 - Planul de amenajare a teritoriului national - URBANPROIECT - 1994/1995
 - Sectiunea I - Cai de comunicatie
 - Sectiunea II - Apa
 - Sectiunea III - Zone naturale si construite protejate
 - Sectiunea IV - Reteaua de localitati
 - Planul de amenajare a teritoriului judetean – “URBANPROIECT” – 1995
 - Plan Urbanistic General etapa I – “PROIECT COVASNA” S.A. – 1991
 - Plan Urbanistic General, proiect nr.4015/1994 – “PROIECT COVASNA” S.A. - proiect neavizat si neaprobat
 - Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe, S.C. “URBANPROIECT” S.A. Bucuresti, proiect nr.6 /1995, aprobat cu Hotararea nr. 93/1999 de Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe.
 - Studiul de circulatie care a fost intocmit concomitent cu elaborarea prezentei documentatii de actualizare a Planului Urbanistic General, cu referire la zona centrala si zonele adiacente si de influenta ale acesteia, intocmit de S.C. “KONTUR” S.R.L., proiect nr. 934/2010
 - Proiect realizare piste pentru biciclisti in municipiul Sfantu Gheorghe, intocmit de S.C. “KONTUR” S.R.L., proiect nr. 993/2011
 - Proiect de amenajare a raului Olt in perimetrul municipiului Sfantu Gheorghe - C.N.A.-I.C.P.G.A. FILIALA SIBIU – 1987
 - SCHEMA GENERALA A ALIMENTARII CU APA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE - PROED Bucuresti, 1992
 - ASISTENTA TEHNICA PENTRU PREGATIREA DE PROIECTE IN SECTORUL DE MEDIU (APA POTABILA SI APA UZATA DIN ROMANIA), intocmit de EPSTISA MVV ENERGY AG, proiect nr. 123051/2009
 - Teza de doctorat anul 2010 - “Metode si mijloace de monitorizare si prevenire a poluarii raurilor “ – Dr. ing. Gabriel Oreste Sumbasacu
 - Strategie de dezvoltare locala a municipiului Sfantu Gheorghe, pe perioada 2008 – 2018, S.C. “ERD CONSULT” S.R.L.
 - Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Sfantu Gheorghe - Tema de proiectare, 7 ianuarie 2012/20 august 2012



- Planuri Urbanistice Zonale, aprobate de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în perioada 1996-2012

• DOCUMENTE INTERNATIONALE CE AU FOST CONSULTATE LA ELABORAREA PROIECTULUI "PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE"

• AMENAJAREA TERITORIULUI

- Carta Europeana a Amenajarii Teritoriului – CEMA, Torremolinos, 1983
- Schema de Dezvoltare a Spatiului Comunitar – UE, Postdam, mai 1999
- Rezolutiile Conferintei Europene a Ministrilor Responsabili cu Amenajarea Teritoriului – CEMAT, Hanovra, 7-8 septembrie 2000
- Directivele si Recomandarile Consiliului Europei în domeniu (cooperare transfrontaliera, autonomie regionala, Conventia Europeana a Peisajului, Carta Europeana a Zonelor Rurale)
- Agenda Teritoriala Europeana, mai 2007
- Conventia Europeana a Peisajului, octombrie 2000
- Raportul Andria, martie 2007

• DEZVOLTARE DURABILA

- Principiile directoare pentru o dezvoltare teritoriala durabila a continentului European – CEMAT, Hanovra, septembrie 2000
- Programul de la Lille – UE, Marsilia, octombrie 2000
- Concluziile Consiliului European de la Goteborg – UE, Goteborg, mai 2011
- Declaratia Mileniului (ONU, New York, iunie 2001)
- Declaratia privind Dezvoltarea Durabila (ONU, Johannesburg, august 2002)
- Carta de la Leipzig privind dezvoltarea durabila a oraselor, 24-25 mai 2007
- Declaratia de la Toledo privind dezvoltarea urbana, 22 iunie 2010



- **DEZVOLTARE SPATIALA**

- Recomandarea Comitetului de Ministri ai Statelor member ale Consiliului Europei privind principiile directoare pentru o dezvoltare spatial durabila a continentului European (30 ianuarie 2002)

- Perspectiva europeana privind dezvoltarea spatial – Potsdam, mai 1999

- Conceptul national de dezvoltare spatial, octombrie 2006

- **URBANISM**

- Rezolutia Parlamentului European nr.2008/2130(INI) asupra dimensiunii urbane a politicii de coeziune ce accentueaza importanta prioritizarii finantarilor de proiecte ce vizeaza planurile de dezvoltare urbana. De asemenea, luand in considerare dimensiunea urbana a dezvoltarii regionale, este accentuata importanta evaluarii impactului politicilor Uniunii Europene asupra situatiei economice si sociale, asupra domeniilor sanatatii, protectiei mediului si a securitatii in ariile urbane.

- Declaratia ministrilor europeni responsabili cu dezvoltarea urbana din cadrul reuniunii de la Marsilia 25 noiembrie 2008

- Comisia Europeana a lansat “Ghidul dimensiunii urbane in contextual politicilor comunitare”, instrument adresat actorilor implicati in domeniul dezvoltarii urbane. Acesta identifica initiativele cu implicatii directe si indirecte asupra dezvoltarii urbane si furnizeaza o imagine globala a politicilor comunitare aferente perioadei 2007-2013.

- Recomandarea Comitetului de Ministri ai Statelor membre ale Consiliului Europei privind principiile directoare pentru o dezvoltare spatiala durabila a continentului European (CEMAT 2002)

- Declaratia de la Rio si Agenda 21 – ONU, Rio de Janeiro, iunie 1992

- **HABITAT**

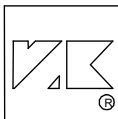
- Declaratia de la Vancouver asupra Asezarilor Umane

- Rezolutia Adunarii Generale prin care se desemneaza prima zi de luni din octombrie ca Ziua mondiala a locuirii Agenda Habitat

- Declaratia de la Istanbul, ONU, Istanbul, iunie 1996

- Declaratia ministrilor adoptata in cadrul Reuniunii Ministeriale privind Asezarile Umane, Geneva, septembrie 2000

- Declaratia privind Orasele si Alte Asezari Umane in Noul Mileniu



- Raportul "Locuinta si politica regionala" – initiat de euro-deputatul Italian Alfonso Andria, aprobat de Parlamentul European in 10 mai 2007
- Declaratia ministrilor responsabili cu domeniul locuirii Marsilia, 24 noiembrie 2008
- **Surse statistice:**
 - Date statistice de la Centrul National de Statistica si Comisia judeteana de statistica, conform adresei nr. 359/21.12.2009
 - Anuarul Statistic al Romaniei, editia 1998
 - Anuarul Statistic al Judetului Covasna – Directia Judeteana de Statistica Covasna - 1986
- **Suportul topografic**

Suportul topografic al lucrării este format din planuri întocmite în 1987 și completate pe baza documentațiilor puse la dispoziție de către beneficiar (Luffy Vilmos P.F.A., S.C. "BLOM ROMANIA" S.R.L.)

- **Informatii geotehnice**

3.2. ANALIZA ÎNCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI SAU COMUNEI, CONFORM PUG: * ÎNCADRARE ÎN PLANUL UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE, RESPECTIV AL INTRAVILANULUI EXISTENT* ELEMENTE CARACTERISTICE REZULTATE DIN PUG (POPULAȚIE, ACTIVITĂȚI, DOTĂRI, AMENAJĂRI, ECHIPARE TEHNICĂ)* PROPUNERI DE ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ A ZONEI CONFORM PUG (INCLUSIV PONDEREA ZONEI ÎN BILANȚUL TERITORIAL)* EVIDENȚIEREA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC PREVĂZUTE CONFORM PUG

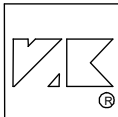
Municipiul Sfântu Gheorghe ca unitate teritorială administrativă este format din localitățile Sfântu Gheorghe – localitate urbană și Chilieni și Coseni, ca sate aparținătoare ale municipiului.

Municipiul Sfântu Gheorghe, fiind capitala județului Covasna are rol de coordonare și armonizare a dezvoltării în teritoriul județean.

SITUATIA EXISTENTA

- **Suprafata totala a teritoriului administrativ** a municipiului Sfântu Gheorghe, conform situațiilor prezentate în " Plan Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 6/1995, este de 12.179 ha, formată din următoarele categorii de folosință:

- teren agricol : 4.774 ha
- teren forestier : 1.905 ha



- ape : 2.536 ha
- drumuri: 1.342 ha
- curti - constructii si alte terenuri: 1.622 ha

• **Suprafata totala a teritoriului administrativ (care se va avea in vedere in continuare in toate analizele specifice ale prezentei lucrari)** a municipiului Sfantu Gheorghe, conform datelor comunicate de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, in conformitate cu evidentele aflate la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara al Judetului Covasna este **7.264,12 ha**, confirmata prin Procesele verbale incheiate cu fiecare unitate teritorial –administrativa vecina. Categoriile de folosinta sunt precizate pe Ridicarea topografica intocmita de S.C. “TOPO BLOM” S.R.L. Suprafata aferenta fiecarei categorii de folosinta prezentata pe suportul topografic al elaboratorului ridicarii topografice, nu este relevanta si comparabila cu bilantul de suprafete prezentat mai sus, nefiind evidentiata corect pe categorii de folosinta la categoriile drumuri, ape, curti-constructii si alte terenuri.

• **Suprafata totala a intravilanului existent** , conform situatiilor prezentate in “Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 6/1995, este de 1.439 ha, distribuita pe localitatile care compun municipiul Sfantu Gheorghe:

- **Intravilan localitatea Sfantu Gheorghe : 1.304,94 ha**
- **Intravilan localitatea Chilieni : 80,06 ha**
- **Intravilan localitatea Coseni : 54,00 ha**

• **Suprafata totala a intravilanului existent** , conform masuratorilor intocmite pe ridicarea topografica in format digital, este de **1.347,5 ha** distribuita pe localitatile care compun municipiul Sfantu Gheorghe:

- **Intravilan localitatea Sfantu Gheorghe : 1.198,07 ha**
- **Intravilan localitatea Chilieni : 86,55 ha**
- **Intravilan localitatea Coseni : 62,88 ha**

• **Suprafata totala a intravilanului existent (care se va avea in vedere in continuare in toate analizele specifice ale prezentei lucrari)** , conform masuratorilor intocmite pe ridicarea topografica in format digital la care se adauga documentatiile urbanistice (Planuri urbanistice zonale) avizate si aprobate conform prevederilor legale, este de **1.482,02 ha** distribuita pe localitatile care compun municipiul Sfantu Gheorghe:

- **Intravilan localitatea Sfantu Gheorghe : 1.323,75 ha**
- **Intravilan localitatea Chilieni : 89,54 ha**
- **Intravilan localitatea Coseni : 68,73 ha**
- **Numarul de locuitori (1 ianuarie 2009), conform date statistice Directia Judeteana de Statistica Covasna : 61.799 locuitori**
- **Densitate bruta pe locuitor : 41,69 locuitori/ha (adica 240 mp/locuitor)**
- **Densitate neta a locuitorilor raportata la totalul suprafetelor zonelor de locuinte : 87,72 locuitori / ha zona locuinte (adica 114 mp zone locuinte / locuitor)**
- **Numar total de locuinte (anul 2002, conform informatii Directia Judeteana de Statistica Covasna) : 23.235 locuinte**
- **Numar total de gospodarii (anul 2002, conform informatii Directia Judeteana de Statistica Covasna) : 21.731 locuinte**

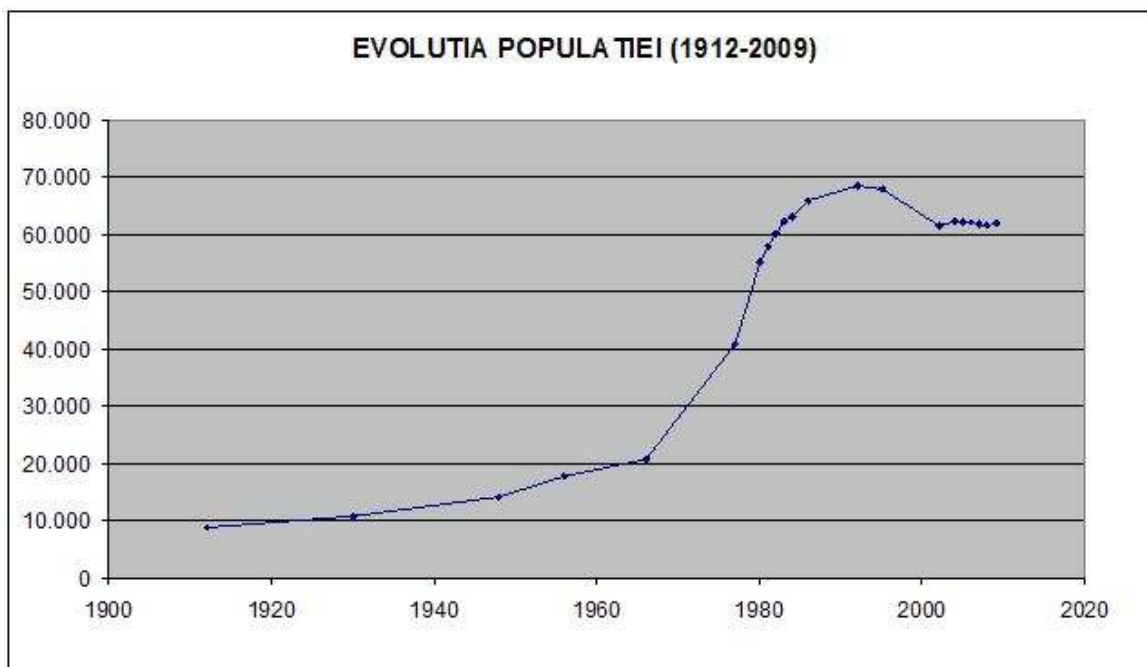
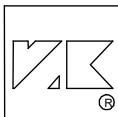


- Suprafata locuibila totala (calcul intocmit pe baza unei aproximari a unei suprafete de 40 mp locuibili/locuinta, avand in vedere lipsa informatiilor oficiale de la D.J.S.C.) : 929.400 mp locuibili
- Indice locuibilitate (calcul intocmit pe baza unei aproximari a unei suprafete de 40 mp locuibili/locuinta, avand in vedere lipsa informatiilor oficiale de la D.J.S.C.) : 15,04 mp locuibili/locuitor
- Lungime totala strazi in intravilan : 109,28 km
- Lungime totala retele de alimentare cu apa: 106,13 km
- Lungime totala canalizare menajera: 38,07 km (din care sistem unitar CM+CP = 22,08 km)
- Lungime totala canalizare pluviala : 15,99 km
- Lungime totala linii electrice de inalta tensiune LES sau LEA: 27,06 km
- Lungime totala linii electrice de medie tensiune si joasa tensiune LES si LEA : 82,91 km
- Lungime totala retele gaz metan de inalta presiune (Transgaz): 8,61 km
- Lungime totala retele gaz metan de medie si joasa presiune (Distrigaz) : 68,34 km

NUMARUL SI EVOLUTIA POPULATIEI

EVOLUTIA POPULATIEI

ANUL	NUMAR LOCUITORI	1912 = 100%
1912	8.665	150,00
1930	10.818	124,80
1948	14.224	164,20
1956	17.638	203,60
1966	20.768	240,00
1977	40.804	470,90
1980	55.162	636,60
1981	57.897	668,17
1982	60.054	693,06
1983	62.355	719,61
1984	63.126	728,51
1986	65.868	760,16
1992	68.359	788,90
1995	67.822	782,70
2002	61.543	710,24
2004	62.370	719,79
2005	62.147	717,21
2006	62.021	715,76
2007	61.704	712,10
2008	61.547	710,29
2009	61.799	713,20
2011	56.006	646,35



SITUATIA PROPUSA

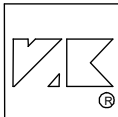
- **Suprafata totala a intravilanului propus: 1.770,32 ha**
- **Crestere fata de intravilanul existent (PUG 1995 + PUZ-uri aprobate 1995-2012) : 196,80 ha (crestere intravilan 12,51 %) , respectiv (PUG 1995 suprafata real masurata + PUZ-uri aprobate 1995-2012) : 288,30 ha (crestere intravilan 19,45 %)**
- **Densitate bruta propusa a locuitorilor (raportat la numar locuitori date statistice 2009): 34,91 locuitori/ha**
- **Densitate neta a locuitorilor raportata la totalul suprafetelor zonelor de locuinte (raportat la numar locuitori date statistice 2009): 81,21 locuitori /ha zona locuinte**

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Analiza situatiei existente pe categorii functionale, de problematica, se face evidentind aspectele favorabile, care vor fi considerate a reprezenta directii pozitive necesar a fi avute in vedere, respectiv aspectele negative care se cer cu stringenta a fi corectate.

Locuire

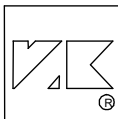
La analizarea situatiei actuale a locuirii in municipiul Sfantu Gheorghe, rezulta urmatoarele **aspecte favorabile**:



- Densitatea neta a locuitorilor fiind de 91,59 locuitori / ha, rezultand o suprafata de 109,18 mp/locuitor, denota faptul ca, desi datele sunt cu o vechime de cca. 10 ani, este mai mult decat favorabila unei locuiri confortabile.
- Calitatea locuirii, analizata la nivelul zonelor functionale cu functiune dominanta de locuit (cartiere de locuinte, fie acestea zone de ansambluri de locuinte colective ori zone rezidentiale de locuinte individuale) este buna. Exista dotari de cartier la nivel de magazine de deservire zilnica, spatii de invatamant , dispensare medicale, spatii verzi etc.
- Piata imobiliara a fost suficient de dinamica pana in anul 2008, pentru un municipiu cu populatie sub 100.000 locuitori si apropiere de un centru polarizator national (35 km) municipiul Brasov.
- Analiza indicatorilor (nivel 2002) a numarului de gospodarii 21.731, comparat cu numarul de locuinte de 23.235, denota existenta de locuinte neocupate de rezidenti (1.504 locuinte). Este de altfel o situatie care a existat si inainte de 1989 si care s-a perpetuat si dupa 1990.
- Cartierele de locuit sunt cu precadere de calitate buna , ansamblurile de locuinte colective avand blocuri de locuinte aflate in stare buna .
- Exista un mixaj social adecuat al diferitelor cartiere, neexistand probleme care ar rezulta dintr-o segregare pe criterii sociale .
- Exista tendinta generala de dorinta a cetatenilor in asigurarea unui nivel superior al locuirii, prin construirea de locuinte individuale. Tendinta este favorizata de pretul relativ scazut (comparativ cu alte zone ale tarii) al terenurilor, respectiv al metrului patrat de executie ale locuintelor (comparativ cu alte zone ale tarii).

La analizarea situatiei actuale a locuirii in municipiul Sfantu Gheorghe, rezulta urmatoarele **aspecte nefavorabile**:

- Cartierele de locuit in marea lor majoritate sunt lipsite de ceea ce David Lynch (regizor, scenarist, filozof) numea "semnificatie" in sensul pozitiv. Reperele care ar individualiza sunt minime, si daca exista sunt numai la nivel de macrounitate. Nu exista de fapt repere care sa individualizeze zonele, care sa determine locuitorii urbani sa se ataseze realmente de unitatea de vecinatate. Exista o acceptare prin resemnare a apartamentului din blocul in care esti nevoit sa il locuiesti, respectiv cartierul bun sau rau in care ai obtinut (in 90 % din cazuri inainte de 1989) o "casa".
- Evident exista diferente intre a locui in cartierul Simeria sau in cartierul Ciucului.
- Cartierele de locuinte sunt realizate din punct de vedere urbanistic (dupa legile si curente odata la moda , apuse sau prost si formal intelese) in asa fel incat creeaza spatii ale nimanui, fiind in majoritatea cazurilor maidane neprietenoase. Relatia locuitorilor in acest caz este ineluctabil negativa, distructiva.
- In conformitate cu normele europene si autohtone exista problematica imbunatatirii confortului termic a locuintelor colective cu precadere, coroborand aceste lucrari si cu incercarea de imbunatatire a aspectului arhitectural-urbanistic.
- Cartierele de locuinte de tip individual sunt anoste ca rezolvare urbanistica (calitatea PUZ-rilor si PUD-rilor) care au stat la baza eliberarii dreptului de construire. Dar, pe langa calitatea discutabila a urbanismului practicat si avizat/aprobat, exista tarele rezultate din aplicarea fara o gandire sistemica a legilor de retrocedare a terenurilor si a servitutilor si problemelor deosebite rezultate din aceste actiuni. Este mai mult decat necesara o gandire legislativa prin care respectand proprietatea privata , coroborand interesul public si cel privat, sa se poata face urbanism .



- Zone de locuinte zona centrala – lipsa canalizare menajera/pluviala adecuata – urbana
- Zone de locuinte de tip unifamilial, fara infrastructura adecuata (strazi amenajate , lipsa dotari tehnico-ediliiare adecuate) – Simeria Nord, Str. Jokai Moor, Zona Ciucului Gradina, Zona Lunca Oltului Sud-est
- Zona locuinte dezvoltata respectand in fapt PUG-ul din anul 1995, dar care prevedea o zonificare eterogena (locuinte, industrie, agricultura-zootehnie : cresterea pasarilor, cresterea porcilor etc.) – Zona Str. Jokai Moor. Distanta inadecuada fata de rampa de colectare a deseurilor menajere si a Statiei de epurare Sfantu Gheorghe
- Zona CFR si zona industriala principala a localitatii Sfantu Gheorghe, adiacenta unei zone de locuit.
- Tendinta de migrare in comunele invecinate a unei parti din populatie, profitand de ofertele de terenuri la preturi stimulativ, a cadrului natural deosebit, a conditiilor de mediu superioare unei localitati urbane (liniste, lipsa completa a poluarii) in favoarea atuurilor oferite de localitatea urbana
- Tendinta demografica negativa

RELATII IN TERITORIU

La analiza situatiilor actuale a relatiilor in teritoriu a municipiului Sfantu Gheorghe, rezulta urmatoarele **aspecte favorabile:**

- Retea de localitati rurale atractive in vecinatatea municipiului (la distante de 5-10 km)
- Distanta relativ mici pana la zone de agrement - timp liber –potential turistic (Arcus – cultura, lacul Padureni – jud. Covasna, zona Balvanyos-jud. Covasna, lacul Sfanta Ana – jud. Harghita, Poiana Brasov – jud. Brasov)
- Distanta de cca. 35 km pana la Brasov, centru dezvoltat comercial, turistic, comercial (aprovizionare saptamanala, aprovizionare mici comercianti cash & carry)

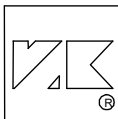
La analiza situatiilor actuale a relatiilor in teritoriu ale municipiului Sfantu Gheorghe, rezulta urmatoarele **aspecte nefavorabile:**

- Dezvoltare necorelata in teritoriu, lipsa unei strategii de coordonare
- Relatie concurentiala cu municipiul Targu Secuiesc si municipiul Brasov, dezavantajoase in situatia actuala a municipiului Sfantu Gheorghe , pentru municipiul Sfantu Gheorghe

DEZVOLTAREA ZONEI INTRAVILAN

La analiza situatiilor actuale a zonei intravilanului a municipiului Sfantu Gheorghe, rezulta urmatoarele **aspecte favorabile:**

- Densitatea medie a populatiei (densitatea bruta) este de 41,86 locuitori/ha-anul 2009) este foarte favorabila, apropiata de media europeana
- Suprafetele introduce in intravilan in zona de vest a localitatii Sfantu Gheorghe, au creat premiza dezvoltarii unei zone de locuinte unifamiliale
- S-a reluat problematica realizarii celui de al doilea pod peste raul Olt



La analizaarea situatiei actuale a zonei intravilanului a municipiului Sfântu Gheorghe, rezulta urmatoarele **aspecte nefavorabile**:

- Zonele functionale asa cum au fost definite prin PUG au preluat neajunsurile unei situatii existente, pastrand in aceeasi zona functionala functiuni care nu sunt complementare (zona Vest – Str. Jokai Moor – zona industrie-servici-constructii agricole in vecinatatea zonelor de locuit
- Contururile care au definit limitele intravilanului constructibil propus nu au tinut cont in nenumarate situatii de limitele antropice si tropice existente, de limite cadastrale pe cat ar fi fost posibil.
- S-au pastrat functiuni industriale in adiacenta zonelor de locuit fara nici o intentie de reconversie sau imbunatatire a situatiei existente (culuare ecologice de delimitare s.a.m.d.) s-a facut o extindere a zonei de locuinte joase pe drumul national DN 12 – E 578 , fara a se propune o alternativa de ocolire a localitatii Sfântu Gheorghe de circulatia aferenta unui drum national European.
- Zona industrială de Est s-a propus ca un amalgam de industrie-servicii-agricultura
- Inchiderea marilor unitati industriale ale municipiului (IAEAME, IMASA, CPL, Fabrica de mase plastice , etc.)
- Tendinta negative de evolutie demografica
- Tendinta de imbatranire a populatiei
- Tendinta de scadere a popuatiei active
- Dinamica descrescatoare a pietei imobiliare, in speta dupa 2008
- Construirea unor dezvoltari imobiliare pe amplasamente inadecuate ca accesibilitate, infrastructura etc.
- Reteaua de circulatie periferica (centuri ocolitoare) nerezolvata
- Reteaua de circulatie in intravilan organizata inadecuat
- Lipsa locuri de parcare zona centrala, zone de locuit
- Absenta nucleelor de tip subcentru, capabile sa genereze si sa sustina dezvoltari de unitati de vecinatate

Stabilirea identitatii municipiului Sfântu Gheorghe, privind spre viitor este cheia in care consideram ca trebuie tradusa strategia de dezvoltare durabila .

Care este identitatea acestui oras?

Este un oras al linistii ?

Este un oras cu un cadru natural deosebit, pozitie geografica speciala?

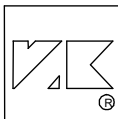
Este un oras multicultural ?

Este un oras atractiv prin cultura ?

Este un oras atractiv pentru turism si gastronomie?

Sunt cateva interbari care cer raspuns, pentru definirea identitatii orasului.

A crede in “Oras”, a investi bani de catre un investitor, a rezulta din aceste investitii, o dezvoltare durabila a localitatii, este cel mai important scop al unui “master plan”..



Prezenta documentatie a facut o analiza SWOT, evidentiind “punctele tari si punctele slabe” ale situatiei existente.

Ceea ce intentioneaza acest Plan Urbanistic General sa propuna, avand la baza toate cercetarile si studiile evidentiare la capitolele anterioare este sa faca scenariul unei dezvoltari coerente, armonioase, cu scopuri prezentate cat mai precis, sa fie pentru autoritatile locale un real instrument de lucru si nu doar un document formal, util pentru a se putea elibera Certificate de urbanism si Autorizatii de construire.

Planul Urbanistic General trebuie sa fie un instrument stimulator al planurilor de investitii , ale prioritatilor stabilite la intocmirea bugetelor anuale.

A face din Sfantu Gheorghe un oras European inseamna profesionalism in management, organizare, disciplina, transparenta, viziune, impulsionearea tendintelor pozitive, reducerea riscurilor.

Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe, in baza caruia se desfasoara activitatea de amenajare a teritoriului municipiului, urbanism si construire in momentul actual este documentatia intocmita de S.C.URBANPROIECT S.A. Bucuresti, proiect nr.6 /1995, aprobat cu Hotararea nr. 93/1999 de Consiliul Municipal Sfantu Gheorghe.

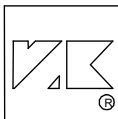
Avand in vedere faptul ca in conditiile legii , precum si datorita schimbarilor fundamentale de viziune petrecute in perioada anilor 1995-2009 , faptul ca dezvoltarea durabila ca si concept fundamental care trebuie sa satisfaca exigentele contemporane de natura economica, sociala, culturala si ecologica precum si pe acelea ale unei culturi urbane inexistente pana acum in vechile planuri urbanistice, s-a impus cu stringenta necesitatea realizarii unui nou Plan Urbanistic General.

Actualmente exista pentru municipiul Sfantu Gheorghe, “Strategia de dezvoltare Locala a municipiului Sfantu Gheorghe pe perioada 2008-2018”, dar aceasta trebuie suprapusa pe o “Strategie de dezvoltare durabila a intregii unitati teritoriale administrative” corelata cu prevederile analizelor complexe facute pe fiecare domeniu specific, strans coroborate cu Planul Urbanistic General reactualizat aprobat, respective studii de specialitate pe diferitele domenii economice, sociale, culturale etc.etc.

Toate modificarile aduse prin documentatii de urbanism la nivel de Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu au fost facute incercand o rezolvare punctuala a unor probleme stringente aparute, neavandu-se intotdeauna in vedere, lipsind instrumentele concrete, imaginea functionarii in ansamblu, sistemic a ceea ce se numeste municipiul Sfantu Gheorghe.

Modul de abordare al Planului Urbanistic General a avut in vedere urmatoarele:

- **Este un oras asezat intr-un cadru natural deosebit, dispunerea zonelor functionale urmand a tine cont de dezvoltarea, cu respectarea peisajului a diferitelor functiuni**
- **Este un oras de mici dimensiuni, prin urmare, lipsa aglomeratiei urbane caracteristice oraselor mari stresante, este un atu de atractivitate pentru cetateni**
- **Este un oras nepoluat , prin urmare trinumul aer-apa-sol sunt de buna calitate**



- **Este un oras primitiv prin multiculturalismul lui**
- **Este un oras cu o viata culturala importanta**
- **Este un oras care are un nucleu de dezvoltare a pregatirii universitare**
- **Este un oras cu traditie in domeniul industriei confectiilor**
- **Este un oras cu traditie in domeniul industriei alimenatre, regiunea dispunand de resursele agricole necesare**
- **Este un oras cu traditie in prelucrarea lemnului, regiunea dispunand si de resursele de materie prima necesare**
- **Este un oras cu posibilitati de dezvoltare a productiei artisanale, existand traditie**
- **Este un oras pozitionat favorabil pentru deplasari spre obiective turistice de interes**

In abordarea analizelor si concluziilor privind strategia de dezvoltare a municipiului Sfântu Gheorghe, s-a tinut cont de documentele internationale/europene care reprezinta documente ale Statelor membre ale Uniunii Europene.

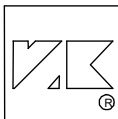
“Pe termen lung, orasele nu vor putea sa-si indeplineasca functia de motoare ale progresului social si al cresterii economice asa cum este descrisa aceasta in Strategia de la Lisabona , daca nu vom reusi sa mentinem echilibrul social in cadrul oraselor si intre orase, asigurand diversitatea culturala si satbilind standarde legate de calitate in domeniile design-ului urban, ale arhitecturii si ale mediului incinjurator.” (Carta de la Leipzig – 24-28 mai 2007)

In cadrul lucrarilor de elaborare a Planului Urbanistic General au fost avute in vedere principalele linii directoare ale Cartei de la Leipzig, si anume:

- **Abordarea integrata in dezvoltarea urbana, ca o conditie cheie pentru o dezvoltare durabila.**
- Coroborarea strategiilor intocmite de specialisti pe domenii, resurse financiare (publice si private), participarea activa a administartieie publice, a administratorilor diferitelor institutii publice, a investitorilor, si last but not least a cetatenilor.

Recomandarile Cartei de la Leipzig au facut recomandari precise ale abordarii strategiei de dezvoltare prin:

- Analiza SWOT
- Analiza resurse si dezvoltarea unei viziuni asupra dezvoltarii
- Coordonare planuri si politici tehnice pe diferitele zone ale orasului, investitiile facandu-se astfel incat sa se asigure o dezvoltare planificata a zonei si ariei de influenta
- Sa se coordoneze si sa se coordoneze “din punct de vedere al spatiului, folosirea spatiului, folosirea fondurilor de catre actorii urbani si publici si privati” (Carta de la Leipzig – 24-28 mai 2007)



- "Sa fie coordonate la nivel local si regional si sa implice cetatenii si alti parteneri care pot contribui substantial la modelarea cantitativa a viitorului economic, social, cultural si de mediu a fiecarei zone." (Carta de la Leipzig – 24-28 mai 2007)

- **Crearea si asigurarea unor spatii publice de buna calitate**

- "Calitatea spatiilor publice, peisajele urbane antropice, arhitectura si dezvoltarea urbana joaca un rol important in conditiile de viata ale cetatenilor oraselor. Aceste caracteristici locale sunt importante pentru a atrage afaceri din domeniul industriei cunoasterii, a unei forte de munca creative si calificata si pentru turisti. De aceea, interactiunea intre arhitectura, planificarea infrastructurii si planificarea urbana trebuie sa fie intensificate pentru a crea spatii publice atractive si pentru a atinge un standard inalt in ceea ce priveste mediul de viata, o cultura a construirii "BAUCULTUR". (Carta de la Leipzig – 24-28 mai 2007)

- **Modernizarea retelelor de infrastructura si cresterea eficientei energetice**

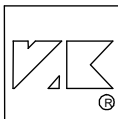
Enumeram principalele principii necesar a fi respectate:

- Transport urban accesibil si ieftin
- Atentie marita ciclismului si mersului pe jos
- Retele de alimentare cu apa, retele de canalizare si alte retele urbane
- Eficienta energetica in utilizarea resurselor (izolari termice cladiri noi si vechi, retele de infrastructura optimizate),
- Structura compacta a asezarilor, fara dispensare urbana,
- Mixare functionala intre locuire, locuri de munca, educatie, zone recreationale
- "Orasele noastre trebuie sa fie capabile sa se adapteze amenintarii reprezentate de schimbarea de clima. O dezvoltare urbana bine proiectata si planificata poate imbunatati calitatea mediului si poate reduce emisiile de carbon." (Carta de la Leipzig – 24-28 mai 2007)

- **Inovatia pro-activa si politici educationale**

Enumeram principalele principii necesar a fi respectate:

- "Orasele sunt locuri unde se creeaza si se impartaseste cunoasterea. Exploatarea la maxim a potentialului de cunoastere intr-un oras depinde de calitatea educatiei prescolare si scolare, de transferul de oportunitati oferite de sistemele de educatie si pregatire, cat si de retelele sociale si culturale, de oportunitatile pentru pregatire pe tot parcursul vietii, de calitatea invatamantului universitar si institute de cercetare si de reseaua de transfer existenta intre industrie, afaceri si comunitatea stiintifica." (Carta de la Leipzig – 24-28 mai 2007)



- **Acordarea unei atentii speciale pentru zonele defavorizate in contextual orasului ca tot**

Schimbarile in structurile economice si sociale, desfiintarea unor unitati industriale, cresterea numarului somerilor , conduc la faptul ca in anumite zone poate apare “excluziunea sociala”.

Daca acest fenomen nu este prezent , evident la nivelul municipiului Sfantu Gheorghe, exista insa problema speciala a cetatenilor de nationalitate rroma. Exista o concentrare a acestora in zona de locuit denumita “Orko”. In anii trecuti, din initiativa Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe s-a intocmit un Plan Urbanistic Zonal, proiect nr. 1210/2001, intocmit de S.C.”V&K”S.R.L., pentru a se creea premisele unei atribuirii de parcele pentru construire locuinte, de modernizare a infrastructurii, de realizarea a unui centru educational.

Principiul de sistematizare a zonei studiate a pornit de la premiza realizarii unei zone de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime parter (maximum P+mansarda), care sa asigure o viata decenta familiilor de rromi, cu un nivel minim de confort urban (incalzire, apa, canalizare menajera).

Reteaua majora de circulatie se structureaza pe circulatii majore si respectiv strazi de tip alei carosabile.Toate casele (linia de construire – edificabilul) sunt retrase de la aliniamentul imprejmuirilor cu cel putin 5,00m.Aceasta retragere este prevazute pentru a fi suficient de “aerisite” prospectele strazilor.

In zona de centru de greutate a noului microcartier, s-au propus:

- zona rezervata pentru dotari de subzona de locuinte : casa comunitara, dispensar, club, centru cultural etc.
- zona de adunare in aer liber a membrilor comunitatii, cu desfasurarea unor activitati specifice modului de viata al romilor
- scuar-loc de joaca pentru copii si de relaxare in aer liber pentru persoanele in varsta (spatii verzi amenajate, spatii de joaca)

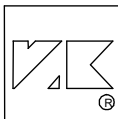
Din pacate, la o analiza dupa 10 ani, de la aceasta initiativa, progresele facute sunt minore. Integrarea comunitatii rrome este o problema care trebuie tratat cu foarte multa atentie de administratia locala, de institutiile de invatamant. Prima conditie in integrarea acestei comunitati este educatia scolara, educatia pentru munca, cu respectarea valorilor comunitatii.

- **Consolidarea economiei locale si a politicii locale legata de piata fortei de munca**

- Asigurarea stabilitatii economice este o conditie sine qua non pentru dezvoltarea orasului.
- Asigurarea de locuri de munca pentru forta de munca indigena este imperios necesara pentru stoparea migratiei populatiei.
- Asigurarea unei corelari a disciplinelor de invatamant, a scolilor cu pregatire specifica in asa fel incat acestea sa pregateasca tineretul pentru meserii cu perspectiva in oras.

- **Politici de educatie pro-activa si pregatire pentru copii si tineri**

- Zonele defavorizate (vezi comentariul anterior referitor la zona de locuinte Orko)
“Un punct de pornire crucial pentru imbunatatirea situatiei zonelor defavorizate din orase



este imbunatatirea situatiei educatiei si pregatirii in cadrul comunitatilor locale in concordanta cu politici pro-active concentrate asupra copiilor si tinerilor(....) Prin intermediul unei politici concentrate pe copii si tineri care sa fie construita conform cerintelor zonei speciale in care ei traiesc, trebuie sa contribuim la cresterea sanselor copiilor si tinerilor locuitori ai zonelor defavorizate, de a se realiza si sa asiguram oportunitati egale pe termen lung.” (Carta de la Leipzig – 24-28 mai 2007).

- **Promovarea unui transport urban eficient si ieftin**

- Planificarea transportului si managementul traficului rezolvat in mod corect si deservind toate zonele in mod eficient si util pentru locuitorii zonei.
- Retele de circulatie care sa stimuleze mersul cu bicicleta , piste de biciclete.
- Trotuare si spatii /strazi agreabile urbanistic, architectural, spatii verzi care sa stimuleze ”plimbatul”, adica mersul pe jos.
- Rezultanta : spatii sanatoase si prietenoase pentru locuitorii orasului, intr-un mediu curat

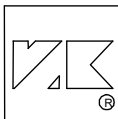
SCENARIUL DEZVOLTARII PROPUSE CONFORM ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Date fiind analizele prezentate anterior, municipiul Sfantu Gheorghe trebuie sa isi gaseasca o noua cale de dezvoltare. Experienta perioadei anterioare demonstreaza ca in perioada de pana in 1989 exista o industrializare fortata, industrie in mare parte care deservea ramurile industriale de baza, care au fost falimentate odata cu desfiintarea celor de baza. Putinele ramuri industriale care au ramas viabile si in aceasta perioada (industria confectiilor, industria alimentara) au fost si sunt cele care sunt fiabile zonei.

S-a profitat prea putin sau deloc de pozitia geografica excelenta, de relieful variat si practic nealterat, de calitatea mediului si nu in ultima instanta de calitatea oamenilor. A fost odata un foarte mare oras industrial in anii 1950, in Statele Unite ale Americii, numit Philadelphia. In anii 1950 era un oras industrial in decadere totala. Care a fost masura salvarii acestei mari aglomeratii urbane : transformarea economiei intr-o economie a serviciilor, informaticii, finantelor dar cel mai important transformarea orasului intr-un centru de educatie (sanatate si cercetare) si creerea structurilor necesare dezvoltarii ca centru cultural si turistic , profitandu-se de traditiile existente, de arhitectura existenta. Rezultatul este ca azi e al cincilea oras ca marime din SUA, dezvoltarea culturii, invatamantului, economiei serviciilor a dus la dezvoltarea sectorului tertiar si dintr-un oras al somajului si deliventei juvenile a devenit o aglomerare urbana in floritoare.

Exemplul Philadelphiei poate fi un model si un stimulant in a gandi un Scenariu de dezvoltare pentru municipiul Sfantu Gheorghe.

Sfantu Gheorghe un oras atractiv ca accesibilitate, mediu inconjurator nepoluat si deosebit de agreabil, oras al linistii in sensul bun al cuvantului, dezvoltat la scara omului. Sfantu Gheorghe ofera oportunitati de investitii pentru a dezvolta



invatamantul superior, evenimentele culturale de anvergura, dotarile de loisir speciale si atractive nu numai pentru localnici dar si pentru regiune in general. Complementar acestor functiuni se dezvoltă synergic industria hoteliera, alimentatia publica, industriile producatoare de bunuri alimentare, industria artizanatului, agricultura bio s.a.m.d.

Pentru indeplinirea unui astfel de scenariu se impune definirea unor obiective primordiale :

RELATII IN TERITORIU

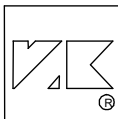
Obiectivul nr. 1: Sfantu Gheorghe pol regional de atractie , prin dezvoltarea activitatilor economice in acord cu potentialul material si uman existent

- Sfantu Gheorghe are atu-uri locationale care reprezinta argumente pertinente care sa il justifice ca un pol regional de atractie:
- Accesibilitate lesnicioasa a municipiului Sfantu Gheorghe, din directia Brasov, respectiv Bucuresti
- Distanta mica fata de municipiul Brasov (35 km)
- Context geografic valoros (peisaj armonios, peisaj tropic valoros si in mare parte nealterat)

Pentru atingerea Obiectivului nr. 1, se propun in PUG urmatoarele:

- Pastrarea zonelor cu destinatie functionala industriala, zona Est, pentru ca prin refunctionalizarea, retehnologizarea vechilor unitati industriale sa se revigoreze industria orizontala (fostele IAEAME, ISAMA)
- Pastrarea zonei cu destinatie functionala industriala care cuprinde printre altele fostul CPL, noile fabrici RAMBOX, fabricile de confectii textile, Fabrica de volane (refunctionalizarea fabricii de confectii Leineweber).
- Extinderea zonei industriale descrise anterior cu o suprafata de 72,88 ha, pentru a crea reglementari urbanistice pentru dezvoltarea in continuare a zonei de industrie de productie si prelucrare.
- Pastrarea ca zona functionala a zonei industriale zona Nord, de pe strada Lunca Oltului , care are ca unitate industriala relevanta Covalact – Sfantu Gheorghe.
- Pastrarea concentrata in zona Est si Nord a unitatilor industriale se considera a fi corecta din punct de vedere functional, marile unitati industriale fiind firesc a fi amplasate distinct de alte functiuni, cum ar fi cea de locuit. Oricum, distantele dintre cartierele de locuit in municipiul Sfantu Gheorghe si zonele de unitati industriale nu sunt niciodata mai mari de 4 Km , prin urmare nu exista probleme mari de accesibilitate cu transport in comun, biciclete sau chiar pietonal.

Obiectivul nr. 2- Sfantu Gheorghe pol regional de atractie accesibil lesnicios prin dezvoltarea retelelor de comunicatie si transport



Pe langa masurile necesar a fi intrerprinse la nivel de municipiu, pentru ca acesta sa fie accesibil sunt necesare masuri la care este obligatorie colaborarea cu autoritati din domeniu la nivel national si regional:

- Construirea unui aeroport in municipiul Sfantu Gheorghe ar creste evident accesibilitatea si indirect atractivitatea. Ar fi utila si materializarea proiectului in care s-ar colabora cu municipiul Brasov in realizarea unui aeroport la Brasov.
- Realizarea autostrazii Transilvania ar fi un mare avantaj pentru accesibilitatea regiunii, in particular al municipiului Sfantu Gheorghe

Pentru atingerea Obiectivului nr. 2, se propun in PUG urmatoarele:

- Realizarea unei centuri ocolitoare a municipiului Sfantu Gheorghe, pentru ca localitatea sa fie usor accesibila, dar in acelas timp sa fie eliminate traficul de tranzit poluant sonor, al aerului, al trepidatiilor, al distrugerii imbracamntitii strazilor principale de acces, etc.
- Realizarea celor doua poduri noi de traversare a raului Olt
- Modernizarea retelei de circulatie majora a municipiului Sfantu Gheorghe (vezi Plansa A - 04, A -04 / maj, A - 04 / sec, A - 04 / autobuze)

Obiectivul nr. 3 - Sfantu Gheorghe pol regional invatamant universitar

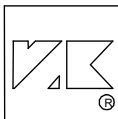
Pentru atingerea Obiectivului nr. 3, se propun in PUG urmatoarele:

- se propune conversia suprafetei aferente actualei Ferme 3 de pasari – S.C.AGRAFOOD S.R.L. , avand o suprafata de 14 ha , in Campus universitar. Actualuala Universitate Babes Bolyai de pe Str. Stadionului nu are posibilitati de extindere cu noi constructii de invatamant, spatii de conferinte, biblioteci etc. constructii pentru cazarea studentilor, spatii verzi aferente, spatii pentru practicarea sportului, conditii sine qua non a unui campus universitar.
- Realizarea unui astfel de obiectiv este o sansa reala de dezvoltare a municipiului Sfantu Gheorghe prin atragerea tineretului studios, a cadrelor universitare, si nu in cele de urma a dezvoltarii sectorului tertiar , complementar unui oras universitar.

Obiectivul nr. 4 - Sfantu Gheorghe pol regional atractiv turistic, loisir, agreement pentru toate varstele, sport

Pentru atingerea Obiectivului nr. 4, se propun in PUG urmatoarele:

- Se propune realizarea unui centru de agreement de tip “orasul distractiei” (pe model la scara unei localitati urbane de cca. 60.000 locuitori, a celui din cartierul La Villette Paris “Le Citee industriel “ si “Le citee de la musique”), care sa cuprinda, agreement cultural, educativ, loisir pentru toate varstele “sa invatam jucandu-ne”. Zona rezervata conform PUG este zona de protectie a raului Olt , pentru constructii de mai mica anvergura (parc in aer liber amenajat cu spatii de joaca de anvergura, piste de biciclisti, parcuri tematice etc. In zona adiacenta acesteia, zona construibila rezervata pentru “spatii verzi si agreement” se propun constructii de tip cultural, biblioteci, media center, spatii conferinte, spatii



concerte, etc. Zona trebuie astfel personalizata si dezvoltata incat sa reprezinte un centru de loisir atractiv pentru toata regiunea si regiunile inconjuratoare.

- Realizarea unei baze hipice de agrement in locul actualelor "Abofarm ferma 6 de pasari " si zona de constructii agrzootehnice din vecinatate. Aceasta conversie a functiunilor existente ar fi protejata cu plantatie ecologica si ar deveni o functiune de buna companie a zonei de locuinte care se dezvolta si se propune pentru dezvoltare prin documentatia de urbanism.
- Modernizarea Sali de sport existente pe Str. Stadionului si a stadionului aferent.
- Modernizarea Bazei sportive fosta IAEAME.
- Modernizarea Strandului existent.

Obiectivul nr. 5 - Sfantu Gheorghe pol regional cultural

Pentru atingerea Obiectivului nr. 5, se propun in PUG urmatoarele:

- Se propune revitalizarea obiectivelor culturale (Sali de spectacole existente) ale municipiului :Teatrul Maghiar, Casa de cultura, Clubul Gheorghe Doja, Cinematograful fost "Arta", Cinematograful devenit discoteca din Str. Korosi Csoma Sandor,
- Se propune conversia fostei Fabrici de tigarete si Fabrici textile Oltul intr-un Complex multifunctional cuprinzand hotel de 4-5 stele cu toate dotarile si functiunile aferente, Sali de conferinte, spatii pentru organizare expozitii de anvergura, mall, alte spatii de servicii.
- Modernizarea si extinderea bazei turistice de cazare hoteliera a municipiului Sfantu Gheorghe (Hotel Bodoc, Hotel Parc, alte spatii de cazare realizate de investitori privati de mai mica anvergura), ca o conditie sine qua non a obiectivelor 3, 4 si 5.

3.3. DISFUNCTİONALITĂȚI ȘI CONSTRÂNGERI EXISTENTE (NATURALE, CONSTRUITE, PROIECTATE, ETC.)

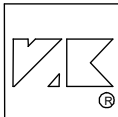
Zona centrala nu are constrangeri natural existente .

Fondul construit existent este in general in stare buna, dar extrem de eterogen.

Amplasamentul zonei nu are virtuti speciale rezultate din analiza cadrului natural.

Are insa vederi panoramice spre dealurile impadurite din zona municipiului Sfantu Gheorghe.

Fiind in vecinatatea Parcului Central " Elisabeta" si a pietei pietonale, animate cu galerii de arta, mici magazine, spatii de alimentatie publica, terase, interventii antropice remarcabile, perspectivele urbanistice ale viitoarelor constructii ce se preconizeaza a se realiza avand la baza reglementarile din prezenta documentatie urbanistica , preconizatele noi investitii din UTR8/1, se bucura de peisaj remarcabil . Sinergia dinter vecinatati va da "o viatza noua" , parcul si piata dalata fiind un adevarat "living" a orasului, in speta la sfarsit de saptamana.



3.4. SINTEZA IERARHIZĂRII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC ÎN FUNCȚIE DE CALITATEA ESTETICO-AMBIENTALĂ, FUNCȚIONALĂ ȘI A POTENȚIALULUI SOCIO-ECONOMIC.

Fondul construit existent este in general in stare buna, dar extrem de eterogen:

- Cladiri sec.XIX – constructii P+1-2 cu parter comercial si locuinte la etaj cu valoare ambientala
- Blocuri de locuinte executate in anii '80-'90
- Cladirea Hotelului Bodoc executat in anii '70,
- Case de locuint din perioada anilor 1930, 1950, fara valoare arhitecturala-urbanistica, dar ambientala

Fondul construit existent va fi pus in valoare si prin realizarea investitiilor preconizate care sunt "motorul" prezentei documentatii urbanistice va reprezenta vecinatate de buna companie pentru tot ce exista in zona centrala a localitatii Sfantu Gheorghe. "Nu cladiri noi de acompaniament, ci cladiri moderne de buna companie " (prof.dr.arh. Sandu Alexandru) .



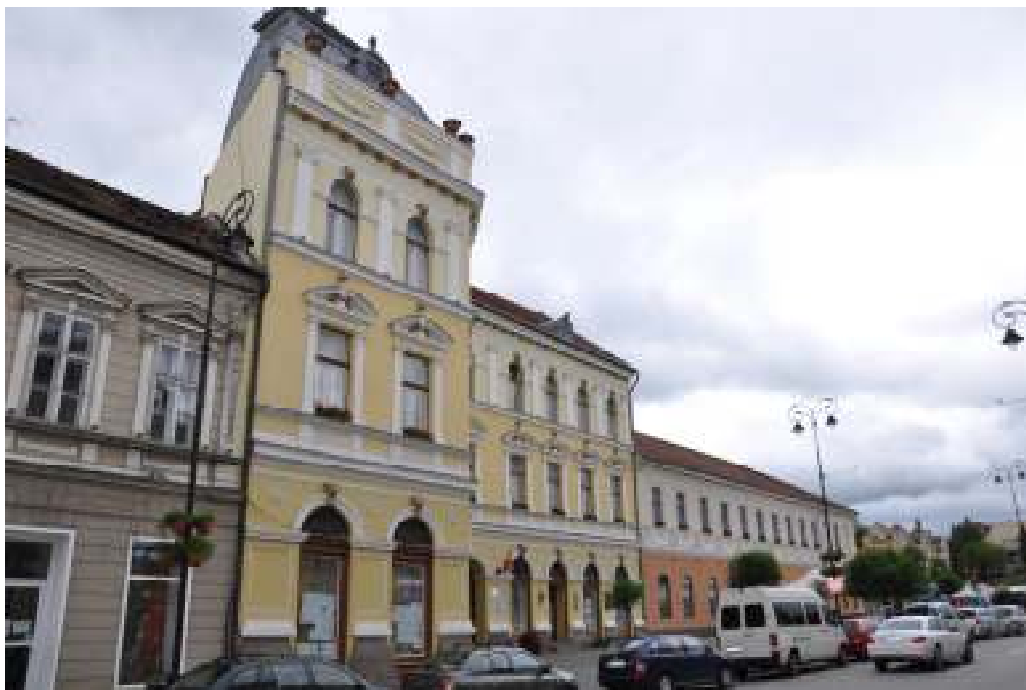
Vedere Str. 1 Decembrie – sediul OCPI, case de locuit/ spatii comerciale



Vedere Str. 1 Decembrie – sediul banca OTP, case de locuit/ spatii comerciale



Str. 1 Decembrie – colt cu Str. Ciucului (Farmacia Dona/ spatiu comercial)



Str. 1 Decembrie –Primaria Municipiului Sf. Gheorghe



Str. 1 Decembrie – Restaurant Tribel



Str. Ciucului – Mamut Copy/ spatiu comercial



Str. Ciucului – clădire spatiu comercial



Str. Ciucului –sir de case de locuit/ spatii comerciale



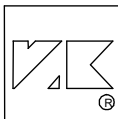
Str. Ciucului – fosta Cooperativa "Sarguinta"/ spatiu comercial



Str. Ciucului – fosta Cooperativa “Sarguinta”/ curte interioara



Str. Ciucului – sir de case



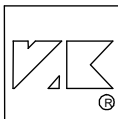
Str. Ciucului – Casa Nagy György/ spatii comerciale

3.5. PRECIZAREA LIMITEI ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE.

Zona studiata prin prezentul Plan Urbanistic zonal se afla in centrul zonei denumite “zona centrala”. PUZ-ul defineste reglementari pe 4 (patru) Unitati teritoriale de referinta distincte :

- UTR 8/1 – CCAS –este **situata partial in “zona protejata** – propunere”, conform “Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 801/2008, intocmit de :Atelier M” SRL **si partial in Ansamblul urban Zona Centrala Sf. Gheorghe – CV-II-a-B-13086**. In fapt, ceasta zona cuprinde doar cladiri realizate in anii 1950-1990, case de locuit tipice anilor 50-sec.XX, blocuri de locuinte proiectate si realizate in anii 1978-1980 (mentiune a Uniunii Arhitectilor – arh. Vivianne Gheoghiu), Hotelul “Bodoc” - cladire realizata in anii 1970-1972, sediul actual al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara, realizat in anii 1970-1974, refunctionalizat/ cu anvelopa remodelata in anii 1990-1992, pentru a se armoniza cu cladirea adiacenta existente (Str.. 1 Decembrie 1918-nr. 5 - cladire sec. XIX neclasificata).

- UTR 8/2/ – LCS – este situata in **este situata in “zona protejata** – propunere”, conform “Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 801/2008, intocmit de :Atelier M” SRL **si total in Ansamblul urban Zona Centrala Sf. Gheorghe – CV-II-a-B-13086**. In aceasta zona, interventiile urbanistice prin reglementarile care se propun sunt de conservare, modernizare, reabilitare a constructiilor existente, pastrand caracterul zonei, de strada comerciala, cu mici unitati comerciale si de servicii la parter si locuinte la nivelele superioare.



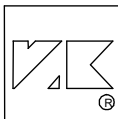
- UTR 8/2/ZIR2 – LCSV – este situata in **este situata in “zona protejata – propunere”**, conform “Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 801/2008, intocmit de :Atelier M” SRL **si total in Ansamblul urban Zona Centrala Sf. Gheorghe – CV-II-a-B-13086**. In aceasta zona, interventiile urbanistice prin reglementarile care se propun sunt de conservare, modernizare, reabilitare a constructiilor existente, pastrand caracterul zonei, de strada comerciala, cu mici unitati comerciale si de servicii la parter si locuinte la etaj si spatii verzi.

- UTR 8/2/ZIR3 – TCCASV – este situata in **este situata in “zona protejata – propunere”**, conform “Studiu preliminar pentru Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 801/2008, intocmit de :Atelier M” SRL **si total in Ansamblul urban Zona Centrala Sf. Gheorghe – CV-II-a-B-13086**. In aceasta zona, interventiile urbanistice prin reglementarile care se propun sunt de modernizare dupa caz reabilitare a constructiilor existente, toate constructii realizate in perioada comunista, fara valoare arhitecturala, incadrandu-se in caracterul zonei, de strada comerciala, cu functiuni turistice (hotel, pensiune), alimentatie publica, spatii verzi si alte functiuni compelmentare.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE CONȚINÂND PROPUNERI DE CONFIRMARE SAU DE MODIFICARE A PREVEDERILOR PUG ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE (PRIVIND ORGANIZAREA FUNCȚIONALĂ ȘI ZONIFICAREA PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ). ELE CONSTITUIE, TOTODATĂ, BAZA DE STABILIRE A FUNCȚIUNILOR CARE POT FI ÎNLĂTURATE, ÎNLOCUITE SAU ADAUGATE, A CONDIȚIILOR DE CONSTRUIRE (GEOTEHNICE, DE MEDIU NATURAL SAU DE MEDIU CONSTRUIT), A MODULUI DE CONSTRUIRE ȘI A ASPECTELOR DERIVATE (PROPRIETATE, FISCALITATE, PREȚURI DE VÂNZARE A IMOBILELOR, ETC.)- PROBLEME DE TRAFIC ȘI ASPECTE CONEXE (PAVAJ, SEMNALIZARE, ETC.)- PROBLEME DE ECHIPĂRI EDILITARE- DATE DEMOGRAFICE ȘI SOCIO-ECONOMICE PRIVIND: EVOLUȚIA POPULAȚIEI, STRUCTURA DEMOGRAFICĂ ȘI SOCIO-OCUPAȚIONALĂ, MOBILITATEA POPULAȚIEI, ETC.- PROBLEME DE MARKETING URBAN- PROBLEME DE MANAGEMENT URBAN

Planul Urbanistic General este in curs de reactualizare din anul 2008, actualmente baza legala fiind Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe, S.C.URBANPROIECT S.A. Bucuresti, proiect nr.6 /1995, aprobat cu Hotararea nr. 93/1999 de Consiliul Municipal Sfantu Gheorghe.

Se completeaza cu toate studiile si documentele precizate la pct. 3.1.



5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FAȚĂ DE ȚESUTUL URBAN CU TOATE COMPONENTELE SALE (PARCELAR, TRAMĂ STRADALĂ, VOLUME CONSTRUITE, SPAȚII LIBERE) CONCRETIZATĂ ÎN: PROTEJARE, CONSERVARE, PUNERE ÎN VALOARE, DEMOLARE, COMPLETARE, SCHIMBĂRI DE UTILIZARE)

Zona studiată și propusă pentru reglementare se afla în zona centrală a localității reședință a județului Covasna.

După 1989, reglementările urbanistice au fost stabilite în conformitate cu prevederile stipulate conform "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe" întocmit de S.C."URBANPROIECT" S.A - București, proiect nr.6/1995 .

Actualmente este în curs de actualizarea documentația "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 1333/2008, proiectant general S.C."V&K" S.R.L, șef de proiect arh. Vivianne Gheorghiu

-

Zona studiată în vederea stabilirii unor noi reglementări urbanistice , actualmente este reglementată de:

- În conformitate cu prevederile **Planului Urbanistic Zonal "PUZ Zona Centrală "- Sfântu Gheorghe, proiect nr. 125/201 întocmit de S.C."QUATRO DESIGN" S.R.L.,** aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 238/2011, subzona SIR 2
- În zona centrală, **Unitatea Teritorială de Referință - UTR nr.8, conform "P.U.Z. ZONA CENTRU SF. GHEORGHE", elaborat de S.C. V&K S.R.L.** Sfântu Gheorghe, proiect nr. 1211/2001, avizat și aprobat conform prevederilor legale.

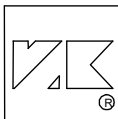
Zona nou sistematizată cuprinde 2 tipuri principale de străzi, respectiv alei carosabile:
- Străzi de categoria a III-a, colectoare cu 2 benzi de circulație

Sistematizare verticală

Din ridicarea topografică folosită la întocmirea prezentului PUZ și din cele observate la fața locului, rezultă că terenul este relativ plan , deci nu se impun lucrări speciale de sistematizare verticală .

La amplasarea noilor construcții precum și la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea în vedere rezolvarea unitară a colectării apelor pluviale și dirijarea lor spre sistemul de colectare al zonei.

La stabilirea cotei +/-0.00 a construcțiilor proiectate se va avea în vedere amplasarea acestora deasupra cotei axului străzii adiacente parcelei cu cel puțin 0,15 m.



Zona studiata se afla situata in centrul localitatii,

Morfologia este dominata de relieful orizontal a terasei Oltului din depresiunea Sfantu Gheorghe. Terenul este stabil, fara accidente tropice sau antropice. Morfologic , bazinul Sfantu Gheorghe face parte din marea depresiune intracarpatica a Brasovului si este incadrat la vest de muntii Baraolt, la nord de muntii Bodocului, la est de Depresiunea Targu Secuiesc si la sud de Depresiunea Barsei.

Relieful municipiului Sfantu Gheorghe este foarte variat tipologic punandu-se in evidenta doua tipuri majore , fluvial si de dealuri.

Din punct de vedere climatic regiunea este caracterizata printr-o clima continental-moderata si face parte din etajul topoclimatic colinar, aria topoclimatului de adăpost cu inversiuni de temperatura.

Zona Sfantu Gheorghe este zona climatica V, cu indice de calcul $\theta_{e0} -25^{\circ}\text{C}$.

Adâncimea de îngheț în terenul natural este la cota -1,10 m .

Din punct de vedere seismic Zona de calcul seismic este Sfantu Gheorghe, perioada de colt $T_c=0,7$ sec si ag pentru $IMR=100$ ani = 0,20 g.

Din punct de vedere geologic bazinul intramontan a Tarii Barsei este constituit din depozite de molasa pliocen-pleistocene depuse peste un fundament de varsta cretacica.

Din punct de vedere hidrografic teritoriul municipiului este drenat de raul Olt. Oltul este unul din cele mai importante rauri din Romania.

Din punct de vedere hidrogeologic principalul curs de apa dreneaza bazinul Sfantu Gheorghe si inclusiv freatice este raul Olt. In depresiunea Sfantu Gheorghe prin depozite sedimentare permeabile nisipoase , apa se infiltreaza, acumulandu-se în straturi acvifere nisipoase.

Hidrogeologia regiunii se caracterizeaza pentru zonle de versant si ale formatiunilor de terasa.

Referitor la conditiile geotehnice ale amplasamentului a se vedea "Studiul geotehnic" executat de S.C.GEODA S.R.L. Sf. Gheorghe .

Terenul bun de fundare este stratul de argila neagra, argila nisipoasa neagra sau cenusie-neagra, avand $P_{conv.}=300$ kPa, conform STAS 3300/2-85.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice se afla sub adâncimea talpii fundatiei dar pot sa apara infiltratii slabe de ape din cauza deteriorarii sistemelor de canalizare din apropiere.

Talpa fundatiilor se va incastra cel puțin 20 cm în stratul bun de fundare.



5.2. PROPUNERI PRIVIND REZOLVĂRI ALE CIRCULAȚIILOR CAROSABILE, STAȚIONĂRIILOR, CIRCULAȚIILOR PIETONALE (CU MENȚIUNEA CĂ UNUL DIN OBIECTIVELE ESENȚIALE ALE CONSERVĂRII CALITĂȚII ZONELOR PROTEJATE CONSTĂ ÎN MENȚINEREA NEALTERATĂ A SPAȚIILOR STRĂZILOR, STRĂDUȚELOR, PIEȚELOR, PIAȚETELOR ȘI PASAJELOR, AMELIORAREA CIRCULAȚIEI ÎN ASTFEL DE ZONE FIIND FĂCUTĂ NUMAI PRINTR-O MAI BUNĂ ORGANIZARE GENERALĂ A CIRCULAȚIEI)

Zona studiata este delimitata si deservita de strazile 1 Decembrie 1918, Kossuth Lajos, Korosi Csoma Sandor si Ciucului.

Parcelele Unitatii Teritoriale de Referinta UTR 8/1 sunt adiacente Pietii centrale (spatii generoase dalate cu piatra cubica si parcul Elisabeta) , alei pietonale , in zona strazii 1 Decembrie 1918 .

Parcelele Unitatilor aTeritoriale de Referinta UTR 8/2/ZIR1, UTR 8/2/ZIR2, UTR 8/2/ZIR3, sunt accesibile din Strada Ciucului.

Accesarea obiectivelor aflate in vecinatate (Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, Blocuri de locuinte cu partere comerciale , institutii publice, institutii culturale, Politia locala si Judeteană) se face din strazile Kossuth Lajos, Korosi Csoma Sandor , Ciucului. Investitiile noi vor fi accesate prin solutii de trafic si crearea unor posibilitati de parcare care sa nu produca perturbatii majore a fluentei circulatiei in zona centrala, respectiv tranzitarea prin aceasta pentru accesare a zonei a cartierelor de locuinte din partea Sud si Est .

Prin urmare , pentru zona care face obiectul prezentei documentatii urbanistice, unul din elementele de tema importante este rezolvarea accesarii in deplina siguranta a noilor dotari culturale , a dotarilor comerciale.

Toate strazile existente se pastreaza pe traseele existente.

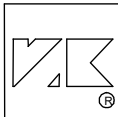
Dar, toate strazile existente se propun a fi remodelate, pentru a se asigura fluenta traficului de autoturisme, biciclete, pietoni, locuri de parcare, spatii verzi adiacente.

Strada 1 Decembrie 1918, avand un profil transversal variabil de 14,50 m – 16,50 m, se propune a se moderniza avand urmatorul profil transversal (P2-P2 , Plansa A -02), corelat cu “edificabilul” propus prin PUZ :

- Trotuar latime 1,50-3,50 m, zona parcare autoturisme 2,50 m, 2 benzi carosabil sens unic 3,50 m fiecare, pista biciclisti 1,00 sens unic, trotuar 2,50 latime

-

Strada Kossuth Lajos , avand un profil transversal variabil existent de 15,60 m – 17,60 m, se va propune a se moderniza avand urmatorul profil transversal total profil transversal strada 20,10 m – 22,10 m propus (P3-P3, Plansa A2). Corelat cu “edificabilul” propus in PUZ :



- Trotuar latime 2,00 - 4,00 m , 1 pista biciclisti sens unic 1,00 m ,zona verde 1,00 m latime, 2 benzi carosabil sens unic 3.50 fiecare, zona verde 2,00 m latime, pista biciclisti 1,00 m sens unic, trotuar dalat 6,10 m

Str. Korosi Csoma Sandor, avand profil transversal existent de 12,00 metri, se va moderniza in aceasta zona avand urmatorul profil transversal strada 16,50 m (P4-P4, Plansa A – 02) , corelat cu “edificabilul” propus prin PUZ :

- Trotuar latime 2,00 m, 1 pista biciclisti sens unic 1,00 m, 2 benzi carosabil de fiecare 3,50 m in doua directii, zona verde 1,0 m latime, trotuar dalat 5,50 m latime

Strada Ciucului, avand profil transversal existent si propus de 11,10 m,

- Trotuar 2,60 m, 1 banda carosabil 3,50 m, parcare autoturisme 2,50 m, pista biciclisti 0,80 m, trotuar 1,70 m

5.3. PROPUNERI DE RACORDĂRI ALE REȚELOR TEHNICO-EDILITARE

Alimentare cu apa rece

In zonei studiata exista retea de alimentare cu apa rece si anume:

- retea publica de aductiune apa potabila PEID , De 400 mm, PE100, SDR17 PH10 intangibila, care obliga la o zona de protectie de 3,00 metri de o parte si de alta.
- retea publica de distributie apa potabila din PEID cu diametrul de 110mm

Canalizare menajera

In zona studiata exista retele de canalizare menajera si anume:

- retea publica de canalizare menajera PVC DE 250

Canalizare pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare pluviala si anume:

- retea publica de canalizare pluviala PVC cu diametrul de DE 800mm

Alimentare cu energie electrica

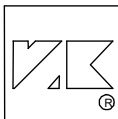
In zona studiata exista retea electrica. In momentul realizarii investitiilor concrete in zona reglementata se va intocmi Studiu de solutie avand la baza puterile necesare si cerute pentru fiecare dintre investitiile ce se vor executa.

Puterile electrice estimate sunt:

- Pc estimat = 5000 kW
- Pi estimat = 7600 kW

Alimentarea cu energie termica

In zona studiata exista retea de gaz metan (conducta de joasa presiune Distrigaz OL 3”, apartinand Distrigaz Sud Retele.



Probleme de mediu

Zona nu prezinta riscuri naturale si antropice.

Totusi, demolarea constructiilor existente actualmente neexplotate, sau partial explotate, a anexelor tehnice a vechilor functiuni, a retelelor tehnico-edilitare subterane existente (unele cu grada de uzura ridicat si posibil realizate din materiale neecologice), insemna o revigorare a unei suprafete semnificative din zona centrala.

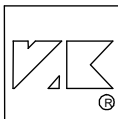
5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT, DIFERENȚIATE PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI/SAU SUBDIVIZIUNI ALE ACESTORA

Zona studiata se va reglement cu 4 (patru) Unitati Teritoriale de Referinta, suprafata totala a terenului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este 32.300,00 mp :

- Unitatea teritoriala de referinta 8/1 (CCAS) - " ZONA FUNCTIONALA CULTURA, COMERT, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

(notate pe plansa de reglementari cu "CCASI") cuprinzand :

- **lot constructibil de cca. 12.669,00 mp**, pentru realizarea de unitati pentru cultura, comert, alimentatie publica , servicii si alte functiuni complementare
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea functiunilor realizate, parcaje si garaje subterane aferente
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate de tip urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**
- **Unitatea teritoriala de referinta 8/2/ZIR1 (LCS) - " ZONA FUNCTIONALA MIXTA LOCUINTE, COMERT, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**
- **loturi constructibile de cca. 160-450 mp**, pentru realizarea de locuinte, comert, servicii si functiuni complementare"
- **alei carosabile** pentru accesibilitatea functiunilor realizate, parcaje si garaje aferente
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate de tip urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor



- **rețele tehnico-edilitare aferente**

- **Unitatea teritorială de referință 8/2/ZIR2 (LCSV) - " ZONA FUNCTIONALA MIXTA LOCUINTE, COMERT, SERVICII, SPATII VERZI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**

- **loturi construibile de cca. 160-450 mp, pentru realizarea de locuinte, comert, servicii, spatii verzi si functiuni complementare"**

- **alei carosabile** pentru accesibilitatea functiunilor realizate, parcaje si garaje aferente

- **perdele verzi si spatii verzi amenajate de tip urban**

- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor

- **rețele tehnico-edilitare aferente**

- **Unitatea teritorială de referință 8/2/ZIR3 (LCS) - " ZONA FUNCTIONALA TURISM, CULTURA, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, SPATII VERZI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**

- **loturi construibile de cca. 150 – 2.000 mp, pentru realizarea de constructii cu functiune turistica, cultura, alimentatie publica, servicii, spatii verzi si functiuni complementare"**

- **alei carosabile** pentru accesibilitatea functiunilor realizate, parcaje si garaje subterane aferente

- **perdele verzi si spatii verzi amenajate de tip urban**

- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor

- **rețele tehnico-edilitare aferente**

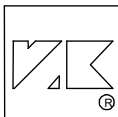
Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a constructiilor de tip cladiri, copertine va fi reglementat dupa cum urmeaza:

- in UTR 8/1 : maxim 20 % - H max = 35m, S + P + 6 nivele , 80 % - Hmax = 20 m, S + P + 4 pentru functiunile ce cuprind functiunile cultura , comert, servicii , alimentatie publica si functiuni complementare
- in UTR 8/2/ZIR1 : maxim S+ P + 1 + M nivele pentru functiunile ce cuprind functiunile locuinte , comert, servicii , alimentatie publica si functiuni complementare

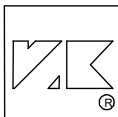


- in UTR 8/2/ZIR2 : maxim S+ P + 1 nivele pentru functiunile ce cuprind functiunile locuinte , comert, servicii , alimentatie publica, spatii verzi si functiuni complementare
- in UTR 8/2/ZIR3 : maxim S+ P + 4 nivele pentru functiunile ce cuprind turism , comert, servicii , alimentatie publica, spatii verzi si functiuni complementare

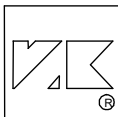


5.5.BILANTUL TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA SI SITUATIA PROPUA PENTRU UTR 8/1 "CCAS", UTR 8/2/ZIR1 "LCS", UTR 8/2/ZIR1 "LCSV", UTR 8/2/ZIR2 "LCSV", UTR 8/2/ZIR3 "TCCASV", SE PREZINTA ASTFEL:

BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS				
	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	39.945,00	-	39.945,00	-
Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z.C.P.	32.300,00	-	32.300,00	-
Cai de comunicatie rutiere si pietonale publice	7.650,00	-	8.660,00	-
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA 8/1 CCAS (zona functionala cultura, comert, alimentatie publica, servicii si functiuni complementare)	12.669,00	100	12.669,00	100
Suprafata construita maxima	4.237,00	33,44	10.135,20	80
Suprafata desfasurata maxima	27.575,00	-	50.676,00	-
Suprafata minima spatii verzi	582,77	4,6	633,45	5
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	7.849,23	61,96	1.900,35	15
Procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim	-	33,44	-	80
Coeficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim	-	2,18	-	4
Regim de inaltime - maxim	P+10 - Hotel Bodoc S+P+M S+P+1 S+P+2+M		- 20% - Hmax = 35m, S+P+6 - 80% - Hmax = 20m, S+P+4	
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA 8/2 LCS (zona functionala mixta locuinte, comert, servicii si functiuni complementare) + LCSV (zona	11.981,00	-	11.981,00	-



functională mixtă locuințe, comerț, servicii, spații verzi și funcțiuni complementare) + TCCASV (zonă funcțională turism, cultură, comerț, alimentație publică, servicii, spații verzi și funcțiuni complementare)				
ZONA ISTORICĂ DE REFERINȚĂ 8/2/ZIR1 LCS (zonă funcțională mixtă locuințe, comerț, servicii și funcțiuni complementare)	4.255,00	100	4.255,00	100
Suprafață construită maximă	3.084,00	72,48	3.404,00	80
Suprafață desfasurată maximă	4.857,00	-	8.510,00	-
Suprafață minimă spații verzi	202,11	4,75	212,75	5
Suprafață estimată aferentă drumuri, platforme și parcaje de incintă	968,89	22,77	638,25	15
Procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim	-	72,48	-	80
Coeficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim	-	1,14	-	2
Regim de înălțime - maxim	S+P S+P+1 S+P+1+M	-	S+P+1+M	-
ZONA ISTORICĂ DE REFERINȚĂ 8/2/ZIR2 LCSV (zonă funcțională mixtă locuințe, comerț, servicii, spații verzi și funcțiuni complementare)	2.739,00	100	2.739,00	100
Suprafață construită maximă	1.122,00	40,96	1.369,50	50
Suprafață desfasurată maximă	1.407,00	-	2.739,00	-
Suprafață minimă spații verzi	349,22	12,75	958,65	35
Suprafață estimată aferentă drumuri, platforme și parcaje de incintă	1.267,78	46,29	410,85	15
Procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim	-	72,48	-	50
Coeficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim	-	0,51	-	1
Regim de înălțime - maxim	S+P S+P+M S+P+1	-	S+P+1	-



ZONA ISTORICA DE REFERINTA 8/2/ZIR3 TCCASV (zona functionala turism, cultura, comert, alimentatie publica, servicii, spatii verzi si functiuni complementare)	4.987,00	100	4.987,00	100
Suprafata construita maxima	2.024,00	40,59	2.992,20	60
Suprafata desfasurata maxima	3.420,00	-	14.961,00	-
Suprafata minima spatii verzi	236,88	4,75	1.246,75	25
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	2.726,12	54,66	748,05	15
Procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim	-	72,48	-	60
Coefficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim	-	0,51	-	3
Regim de inaltime - maxim	S+P,S+P+M S+P+1,S+P+2	-	S+P+4	-



5.6. ANALIZE COSTURI-BENEFICII (SUB ASPECT ECONOMIC ȘI SOCIAL)

Analiza situatiei existente, analizarea propunerilor din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L, analiza conditiilor geotehnice, hidrotehnice, hidrogeologice, climaterice arata ca rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui plan urbanistic zonal care sa detalieze reglementarile urbanistice ale zonei.

In baza "Temei program" si a prevederilor cuprinse in "Regulamentul de urbanism" ce face parte din Planul Urbanistic Zonal au rezultat urmatoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Este necesara si oportuna desfiintarea unitatii de cazare turistica a carei exploatare a incetat de cca. 20 de ani, desfiintarea/demolarea constructiilor cu functionalitate ineficienta existente, desfiintarea/demolarea constructiilor lipsite de valoare urbanistica pentru zona centrala a resedintei de municipiu., in stare proasta, pentru revigorarea zonei si amplasarea unor functiuni in sinergie cu functiunile si constructiile existente.
- Se va realiza modernizarea partiala in aceasta zona a circulatiei rutiere si a accesarii in siguranta a noilor investitii, dar, concomitent se va imbunatati accesarea functiunilor existente .
- Se vor crea unitati teritoriale de referinta distincte pentru functiunile diferite , dar care pot exista sinergic : "Zona functionala cultura, comert, alimentatie publica, servicii si functiuni complementare" , " Zona functionala mixta locuinte, comert, servicii si functiuni complementare", Zona functionala locuinte, comert, servicii, spatii verzi si functiuni complementare", " Zona functionala turism, cultura, comert, alimentatie publica, servicii, spatii verzi si functiuni complementare".
- Se va asigura numarul minim de locuri de parcare conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996) . Se vor asigura locuri de parcare dimensionate in asa fel incat sa preia fluxurile de autoturisme preconizate , fara a se produce blocaje pe arterele de circulatie
- Se vor crea zone verzi de tip urban in mod suficient.
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmari imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei.



Funcțiunea generic principală propusă a se realiza pe situl descris și analizat în capitolele precedente, UTR 8/1 este cea culturală.

Zona funcțională cultură, comerț, alimentație publică, servicii și funcțiuni complementare se va realiza pe o parcelă de 12.669,00 mp.

Suprafața construită maximă a obiectivului, conform indicatorilor urbanistici, este 10.135,20 mp

Suprafața desfasurată maximă a obiectivului, conform indicatorilor urbanistici, este 50.676,00 mp

Din punct de vedere social și în sfera culturală, realizarea unei zone funcționale de cultură, comerț, alimentație publică, servicii și funcțiuni complementare, în Municipiul Sfântu Gheorghe reprezintă asigurarea nevoii de educație prin cultură, Actualele funcțiuni culturale asigurate prin cele obiectivele existente asigură prin capacitățile existente doar parțial cerințele publicului potențial pentru cultură. Obiectivul general al potențialei investiții, constă în a oferi locuitorilor Municipiului Sfântu Gheorghe, alte localități din județul Covasna și last but not least locuitorilor din județele învecinate Brașov și Harghita un pol cultural de atracție de excelență.

**ESTIMAREA VALORICĂ A COSTURILOR INVESTIȚIEI
"CENTRU CULTURAL", UTR 8/1**

Nr. crt.	Denumirea capitolului de cheltuieli	Valoarea estimată Fără TVA	Valoarea estimată inclusiv TVA 19 %
1.	Cheltuieli pentru investiția de bază 50.676 mp x 1.200 €/mp	60.811.200 €	
2.	Cheltuieli pentru bransamente la utilități <ul style="list-style-type: none">• apă,• canalizare menajeră,• canalizare pluvială,• alimentarea cu energie electrică,• alimentare gaz metan,• telefonizare	250.000 €	
3.	Cheltuieli amenajări exterioare	450.000 €	
4.	Cheltuieli construcții și instalații special (scenă, sală spectacol etc.)	3.500.000 €	
5.	Cheltuieli organizare șantier	1.500.000 €	

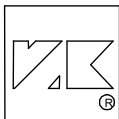


	TOTAL PARTIAL 1	66.511.200 €	79.148.328 €
6.	Cheltuieli mobilier + dotari + utilaje 50.676 mp x 300 €/mp	15.202.800 €	18.091.332 €
7.	Taxe, cheltuieli proiectare, verificatori proiecte atestati etc.	2.801.000 €	3.181.000 €
	TOTAL PARTIAL 2	18.003.800 €	21.424.522 €
	TOTAL GENERAL (TOTAL 1 + TOTAL 2)	84.515.000 €	1.005.728.408 €

Valoarea Pret/mp , considerand totalul investitiei estimate este 1.667,75 €/mp.

**Se prezinta exemple de investitii similare din : Franta, Anglia, Norvegia, Grecia S.U.A.,
Canada , China**

Nr. crt.	Exemple teatre, centre multifunctionale, etc.	Suprafata desfasurata	Valoare totala	Pret/mp
22.	Museu Guggenheim, Helsinki – 2014 - Finlanda	11.740mp	Intre 50mil. € - 100mil. €	4.258 € - 8.516 €
23.	Centru multifunctional Jean Richmond – 2013 – Mouvaux, Franta	4.500mp	Intre 1mil. € - 10mil. €	222 € - 2.222 €
24.	Pol socio-cultural si centru comercial Le Puy en Velay – 2013 - Franta	2.511mp	Intre 1mil. € -	398 € - 3.982 €



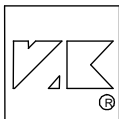
			10mil. €	
25.	Sala de spectacole – conferinte – Rennes – 2015- Franta	3.500mp	Intre 1mil. € - 10mil. €	285 € - 2.857 €
26.	Sala de spectacole Jean Lurcat – 2018- Juvisy – sur – Orge, Franta	1.950mp	Intre 1mil. € - 10mil. €	512 € - 5.128 €
27.	Centru de dans si muzica – Saint-Aubin les Elbeuf – 2015 - Franta	1.975mp	Intre 1mil. € - 10mil. €	506 € - 5.063 €
28.	Geode – 2009 – Atena , Grecia	2.100mp	8mil. €	3.809 €
29.	Teatru regional – Sud-Estul Angliei - 2013	4.850mp	17.1 mil. €	3.530 €
30.	Filarmonica Elbe Hamburg – 2012 - Germania	21.800mp	503mil. €	23.073€
31.	Opera Harbin MAD – 2015 – Harbin, China	78.967mp	-	-
32.	Centru de arte Hylton - Manassas, USA	7.897mp	41mil. €	5.192€
33.	Opera din Oslo – 2007 – Oslo, Norvegia	49.000mp	708mil. €	14.448 €
34.	Biblioteca municipală G. Brassens – Montigny les Cormeilles (95) – 2007, Franta	1.400mp	2.4mil. €	1.720 €
35.	Teatru IME – 2009 – Atena, Grecia	22.700mp	22mil. €	969 €
36.	Sala multifunctionala Saint Etienne-les-Remiremont (88) – 2018, Franta	812mp	1.5mil. €	1.847 €
37.	Sala de spectacole multifunctionala Mont-Laurier – 2011, Quebec, Canada	3.500mp	9.2mil. €	2.628 €
38.	Filarmonica - 2015 – Paris, La Vilette - Franta	79.000mp	386mil. €	4.886 €

Funcțiunile propuse și reglementate a se realiza pe situl descris și analizat în capitolele precedente, UTR 8/2/ZIR1 și UTR 8/2/ZIR2 .

Strazile 1 Decembrie 1918 și Str. Ciucului au fost și sunt strazile comerciale principale ale zonei centrale a localității Sfântu Gheorghe.

Str. 1 Decembrie 1918 închide insula centrală a localității cu strazile Grof Miko Imre și Libertății care conturează perimetral piața pietonală pe o latură și Parcul Elisabeta pe cealaltă latură.

Reglementarea din punct de vedere urbanistic a modului de abordare a lucrărilor preconizate de renovare, consolidare, refuncționalizare după caz a construcțiilor cuprinse



in UTR 8/2/ZIR1 si UTR 8/2/ZIR2 este conditie sine qua non pentru conservarea zonei protejate/ ansambluri istorice.

Construciile sunt in marea lor majoritate detinute in proprietate private a unor persoane fizice si juridice.

Costurile estimate pentru lucrari de investitii realizate pentru revitalizarea constructiilor existente sunt de cca. 600 € -800 €/mp.

Realizarea acestor lucrari va aduce un impact urbanistic semnificativ pentru aceasta zona. Micile unitati comerciale, unitati de alimentatie publica, servicii , locuinte in apartamente spatiaose relevante pentru arhitectura cladirilor in stil eclectic sfarsitul sec. XIX inceputul sec. XX, vor induce beneficii economico-financiare, sociale pentru zona reglementata.

Funciunile propuse si reglementate a se realiza pe situl descris si analizat in capitolele precedente, UTR 8/2/ZIR3 sunt functiunile : turism, cultura, comert, alimentatie publica, servicii, spatii verzi si functiuni complementare.

Funciunea turistica propusa este justificata avand in vedere desfiintarea actualului hotel P+10 aflat in zona reglementata prin prezentul PUZ, prin existenta la nivel minim necesara a acestei functiuni in municipiul Sfântu Gheorghe si nu in cel din urma ca o functiune complementara functiunii culturale.

Zona functionala turism, cultura, comert, alimentatie publica, servicii, spatii verzi si si functiuni complementare se va realiza pe o parcela de 4.987,00 mp.

Suprafata construita maxima a obiectivului, conform indicatorilor urbanistici, este 2.992,20 mp

Suprafata desfasurata maxima a obiectivului, conform indicatorilor urbanistici, este 14.961,00 mp

Costurile estimate pentru lucrari de investitii sunt de cca. 800 €/mp, adica 11.968.800 €.

5.7. PROPUNERI DE ÎNȚIERE A UNOR PLANURI URBANISTICE DE DETALIU, PROGRAME ȘI PROIECTE DERIVATE ȘI PREVIZIUNI PRIVIND SUPORTUL IMPLEMENTĂRII LOR (CADRUL LEGAL, CADRUL INSTITUȚIONAL, MIJLOACE FINANCIARE, RESURSE UMANE).

Suprafata de teren analizata, reglementata prin prezenta documentati PUZCP este conform - " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995, este in Unitatea Teritoriala de Referinta UTR 1:

- ZIS.c.1 , ZIs.t.1 : Zona pentru institutii publice si servicii
- ZLM u.1.a – Zona rezidentiala cu locuinte mici – P, P+1, P+2



In conformitate cu proiectul nr. 1333/2008 “ Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe”, proiectant S.C.”V&K” S.R.L. in curs de elaborare, suprafata de teren analizata in Unitatea Teritoriala de Referinta nr. 29 – “ Zona institutii publice , servicii, comert si locuinte”.

Si

Planurile urbanistice zonale aprobate si valabile la data elaborarii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Planul Urbanistic Zonal "PUZ Zona Centrala "- Sfântu Gheorghe, proiect nr. 125/201 întocmit de S.C."QUATRO DESIGN" S.R.L., aprobat cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 238/2011, subzona SIR 2
- Unitatea Teritoriala de Referinta - UTR nr.8, conform “P.U.Z. ZONA CENTRU SF. GHEORGHE”, elaborat de S.C. V&K S.R.L. Sfântu Gheorghe, proiect nr. 1211/2001, avizat si aprobat conform prevederilor legale.

Prezenta documentatie urbanistica dupa obtinerea avizelor si aprobarilor conform prevederilor legale in vigoare, va fi reglementarea in baza careia se vor derula toate demersurile care vor face posibila executarea investitiilor preconizate. Resursele financiare vor fi asigurate din fonduri investitionale ale autoritatii locale, respectiv organizatii nonguvernamentale si persoane fizice si juridice. Executarea investitiilor se va face demarandu-se studii geotehnice detaliate, ridicari topografice si identificari cadastrale dupa caz, operatiuni de vanzare-cumparare, exproprii dupa caz, de catre autoritatea locala a unor imobile si parcele, studii de specialitate in domeniul asigurarii utilitatilor tehnico-edilitare, ca baza a proiectarii noilor constructii si amenajari exterioare (drumuri modernizate, platforme amenajate etc.).



CONCLUZII

Realizarea prezentului Plan Urbanistic Zona Constructii Protejate creaza premisele continuarii dezvoltarii unor investitii din domeniul culturii, comertului , alimentatie publica, a prestarilor de servicii, administrative , locuire etc. in zona centrala a localitatii Sfantu Gheorghe.

Evident, prima etapa in demararea unor noi investitii in aceste Unitati Teritoriale de Referinta este realizarea desfiintarii constructiilor existente (cladiri, imprejmuiiri, platforme betonate sau asfaltate) , chiuretarea fundatiilor acestor imobile, desfiintarea si plombarea dupa caz a tuturor retelelor tehnico-edilitare care au deservit vechile constructii.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ CP sunt specificate in "Regulamentul aferent PUZ CP", care se utilizeaza insa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate .

In abordarea analizelor si concluziilor privind strategia de dezvoltare a municipiului Sfantu Gheorghe, s-a tinut cont de documentele internationale/europene care reprezinta documente ale Statelor membre ale Uniunii Europene.

"Pe termen lung, orasele nu vor putea sa-si indeplineasca functia de motoare ale progresului social si al cresterii economice asa cum este descrisa aceasta in Strategia de la Lisabona , daca nu vom reusi sa mentinem echilibrul social in cadrul oraselor si intre orase, asigurand diversitatea culturala si stabilind standarde legate de calitate in domeniile design-ului urban, ale arhitecturii si ale mediului incinjurator." (Carta de la Leipzig – 24-28 mai 2007).

In cadrul lucrarilor de elaborare a Planului Urbanistic General si in cazul de fata a prezentului PUZCP au fost avute in vedere principalele linii directoare ale Cartei de la Leipzig, si anume:

- **Abordarea integrata in dezvoltarea urbana, ca o conditie cheie pentru o dezvoltare durabila.**

- Coroborarea strategiilor intocmite de specialisti pe domenii, resurse financiare (publice si private), participarea activa a administratiei publice, a administratorilor diferitelor institutii publice, a investitorilor, si last but not least a cetatenilor.

Recomandarile Cartei de la Leipzig au facut recomandari precise ale abordarii strategiei de dezvoltare prin:

- Analiza SWOT
- Analiza resurse si dezvoltarea unei viziuni asupra dezvoltarii
- Coordonare planuri si politici tehnice pe diferitele zone ale orasului, investitiile facandu-se astfel incat sa se asigure o dezvoltare planificata a zonei si ariei de influenta



- Sa se coordoneze si sa se coordoneze “din punct de vedere al spatiului, folosirea spatiului, folosirea fondurilor de catre actorii urbani si publici si privati” (Carta de la Leipzig – 24-28 mai 2007)
- “Sa fie coordonate la nivel local si regional si sa implice cetatenii si alti parteneri care pot contribui substantial la modelarea cantitativa a viitorului economic, social, cultural si de mediu a fiecarei zone.” (Carta de la Leipzig – 24-28 mai 2007)

- **Crearea si asigurarea unor spatii publice de buna calitate**

- “Calitatea spatiilor publice, peisajele urbane antropice, arhitectura si dezvoltarea urbana joaca un rol important in conditiile de viata ale cetatenilor oraselor. Aceste caracteristici locale sunt importante pentru a atrage afaceri din domeniul industriei cunoasterii, a unei forte de munca creative si calificata si pentru turisti. De aceea, interactiunea intre arhitectura, planificarea infrastructurii si planificarea urbana trebuie sa fie intensificate pentru a crea spatii publice attractive si pentru a atinge un standard inalt in ceea ce priveste mediul de viata, o cultura a construirii “BAUCULTUR”. (Carta de la Leipzig – 24-28 mai 2007)

Intocmit ,

Proiectant general
S.C.”V&K®” S.R.L.

arh. Gheorghiu Vivianne

(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

15 martie 2021/ 31 mai 2021/ 15 noiembrie 2021