

Beneficiar / Proiectant / Consultant

.....

Nr. /

TEMĂ DE PROIECTARE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

CONSTRUIRE ADĂPOST DE NOAPTE ȘI CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE FĂRĂ ADĂPOST

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

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

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

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

1.4. Beneficiarul investiției

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ SFÂNTU GHEORGHE

520019, Sf. Gheorghe, Str. Erege, Nr. 19, jud. Covasna

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

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

2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

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

Regim juridic:

Nr. C.F. 38403, 37702, 37912, 38404, 37700, Sfântu Gheorghe

Nr. Top. CAD 38403, 38403-C1, 37702, 37912, 38404, 37700

Imobilul din CF nr. 38403, Sfântu Gheorghe se află în proprietatea publică a municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea DAS Sfântu Gheorghe.

Imobilele din CF nr. 378702, 37912, 38404, 37700, Sfântu Gheorghe se află în proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Imobilele se află în intravilan. Terenul studiat se găsește în cartierul Ciucului pe strada principală al zonei, strada Romulus Cioflec. Zona se caracterizează prin existența locuințelor colective cu regim de înălțime P+4 etaje.

Terenurile studiate au $946 + 540 + 303 + 516 = 2\,305$ mp. Terenurile identificate prin extrasele C.F. nr. 38404, 37702 și 37912, Sfântu Gheorghe sunt libere de construcții iar pe terenul identificat prin extras C.F. nr. 38403, Sfântu Gheorghe se găsește o locuință colectivă cu garsoniere având regimul de înălțime P+8 etaje, aria construită de 275 mp (conform extras C.F.).

Parcellele au acces de pe drumul care trece dea lungul laturii sud estice respectiv dinspre colțul nord vestic de pe strada Cerbului.

Vecinătățile:

- spre vest: teren proprietate privată – blocuri de locuințe
- spre nord: teren proprietate privată – bloc de locuințe și strada Romului Cioflec
- spre sud: terenuri proprietate privată – locuințe private
- spre est: drum de acces parțial asfaltat

Regim economic:

Folosința actuală: curți construcții 2305 mp, bloc garsonieră

Destinația conform P.U.G.: zonă rezidențială cu locuințe înalte (ZLI 24).

Regim tehnic:

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

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

Se va studia posibilitatea de dezmembrare și unire al unelor parcele, cu scopul formării unei parcele care să deservească noul adăpost. Se va avea în vedere posibilitatea de împrejmuire al terenului și amenajarea acestuia în așa fel întrucât să aibă locuri de parcare pentru angajați dar și zonă verde amenajată.

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

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

Localizare: Județul Covasna, municipiul Sfântu Gheorghe, Strada Romulus Cioflec – pe artera principală al cartierului Ciucului.

Suprafața terenului: Terenul studiat are suprafața totală de 2305 mp conform extrasele Nr. C.F. 38403, 37702, 37912, 38404, 37700, Sfântu Gheorghe

Dimensiuni în plan: Forma terenurilor studiate este neregulată.

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

Parcelele studiate au următoarele vecinătăți;

- spre vest: teren proprietate privată – blocuri de locuințe
- spre nord: teren proprietate privată – bloc de locuințe și strada Romului Cioflec
- spre sud: terenuri proprietate privată – locuințe private
- spre est: drum de acces parțial asfaltat

Parcelele au acces de pe drumul care trece de-a lungul laturii sud-estice respectiv dinspre colțul nord-vestic de pe strada Cerbului.

c) surse de poluare existente în zonă;

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

d) particularități de relief;

Terenul studiat nu prezintă diferențe de nivel semnificative, adăpostul se va construi pe un fost teren de sport care are o suprafață plană.

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

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

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

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

g) posibile obligații de servitute;

Nu sunt.

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

Nu sunt.

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

a) destinație și funcțiuni;

Se propune construirea unei clădiri cu regim de înălțime parter + etaj, adăpostind un adăpost de noapte și centru de zi pentru persoane fără adăpost și anexele minimale necesare funcționării adecvate. Se estimează un număr maxim de 40 locuitori, iar numărul total al utilizatorilor împreună cu personalul nu va depăși 50 de persoane.

Accesul va fi posibil pe latura estică. După accesul în clădire se va accede într-un hol de primire cu un grup sanitar pe sexe. Din acest hol pe o scară se va urca pe etaj care va adăposti camerele. La parter se va amenaja birourile administrative, respective o sală multifuncțională.

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

Construcția se va amplasa la distanțe minime de 5 m față de vecinătăți și va avea o arie desfășurată mai mică de 600 mp.

Clădirea va fi alcătuită dintr-un singur corp dreptunghiular cu dimensiunile în teren de circa 26 x 11 metri și cu înălțimea de 9 metri.

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

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

d) număr estimat de utilizatori;

Se estimează un număr maxim de 40 locuitori, iar numărul total al utilizatorilor împreună cu personalul nu va depăși 50 de persoane.

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

Se estimează o durată minimă de funcționare de 10 ani.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Se va amenaja o cameră multifuncțională – cameră de urgență respectiv de cazare pentru persoanele cu handicap locomotor.

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

Se propune realizarea unui S.F. în conformitate cu HG 907/2016.

Aprob
Beneficiar

Luat la cunoștință
Investitor

(numele, funcția și semnătura autorizată)

Întocmit

Beneficiar / Proiectant / Consultant



PLANSHOW SRL

arh. AMBRUS-HLAVATHY Zsófia