



**Studiu de delimitare a zonei de regenerare urbană pentru Ansamblul
„Fabrica de Tutun”
din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna**





Cuprins

1.	Date de recunoaștere a documentației	3
2.	Fundamentarea legală	4
3.	Corelare cu Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU)	4
4.	Surse documentare principale	6
5.	Descrierea amplasamentului	6
6.	Situația existentă	7
7.	Scopul și impactul investiției	7
8.	Vulnerabilități și măsuri de reducere a riscurilor	8
9.	Delimitarea zonei de regenerare urbană	10
10.	Regim juridic al terenului	10
11.	Concluzii	10



1. Date de recunoaștere a documentației

Regenerarea urbană reprezintă un proces complex de transformare și revitalizare a unor zone din cadrul unităților administrativ-teritoriale. Scopul său principal este îmbunătățirea calității vieții locuitorilor, prin reabilitarea infrastructurii, modernizarea spațiilor publice, protejarea patrimoniului construit și stimularea dezvoltării economice durabile. Importanța regenerării urbane constă în capacitatea sa de a transforma locurile neglijate în spații vii și integrate în dinamica orașului, contribuind astfel la crearea unor comunități mai verzi, mai incluzive și mai sustenabile.

Delimitarea zonelor de regenerare urbană se realizează pe baza limitelor cadastrale și poate include, atunci când este necesar, zonele învecinate care prezintă legături ecologice, peisagistice, funcționale sau de circulație, pentru a asigura o conectivitate adecvată între acestea.

În situația în care planul urbanistic general (PUG) nu prevede în mod explicit zone destinate operațiunilor de regenerare urbană, sau atunci când sunt identificate alte zone ce pot fi incluse în astfel de procese - inclusiv zone urbane marginalizate menționate în strategiile de dezvoltare locală - delimitarea lor se va realiza pe baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului.

Acest studiu propune o strategie detaliată pentru reconversia și reabilitarea clădirilor din cadrul fostului Ansamblu „Fabrica de Tutun” din Municipiul Sfântu Gheorghe, transformând acest spațiu industrial într-un pol urban multifuncțional, dedicat educației, culturii și recreerii. Intervenția urmărește revitalizarea patrimoniului construit prin reabilitarea și reintroducerea în circuitul urban a clădirilor existente, care vor găzdui funcțiuni diverse precum un centru educațional și științific interactiv, o clădire destinată activităților educative, o sală multifuncțională, spații culturale și de tineret, dar și zone sportive și de agrement, cum ar fi un teren de minifotbal.

Prin reabilitarea infrastructurii existente și integrarea unor soluții sustenabile, proiectul contribuie la îmbunătățirea calității vieții urbane și la consolidarea identității comunitare a orașului. Totodată, prin valorificarea potențialului cultural și educațional al ansamblului, se urmărește atragerea tinerilor, a vizitatorilor și a investițiilor locale, generând un impact pozitiv asupra economiei locale și a coeziunii sociale.

Astfel, reconversia Ansamblului „Fabrica de Tutun” nu reprezintă doar o intervenție urbanistică, ci o investiție strategică în viitorul durabil al municipiului Sfântu Gheorghe, în concordanță cu principiile dezvoltării urbane contemporane și ale regenerării teritoriale responsabile.

Scopul documentației:

Prezenta documentație are ca scop identificarea, delimitarea și caracterizarea zonei de regenerare urbană aferente Ansamblului “Fabrica de Tutun” din Municipiul Sfântu Gheorghe, în vederea fundamentării ulterioare a intervențiilor urbanistice, economice și sociale destinate revitalizării zonei.



2. Fundamentarea legală

Conform Ordonanței de Urgență nr. 183/2022 (art. 4 alin. (3)), zonele neincluse inițial în Planul Urbanistic General (PUG) se delimitează prin studii de specialitate. Ținând cont că actualul PUG al municipiului Sfântu Gheorghe nu desemnează zonele de regenerare urbană, realizarea acestui studiu este necesară pentru respectarea dispozițiilor legale și pentru pregătirea demersurilor de finanțare. În consecință, prezentul studiu răspunde cerințelor OUG 183/2022, fiind elaborat de specialiști autorizați pentru delimitarea zonei vizate de proiectul “delimitare a zonei de regenerare urbană pentru Ansamblul „Fabrica de Tutun”.

Implementarea acestui proiect se bazează pe un cadru legal bine definit, care include:

1. **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului**; cu modificările și completările ulterioare;
2. **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice**, cu modificările și completările ulterioare;
3. **Ordinul MDRAP nr. 233/2016**- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
4. **Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului**;
5. **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**;
6. **Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ**- prevederi care reglementează aspectele administrative legate de patrimoniul public;
7. **Strategia națională pentru dezvoltarea durabilă a României 2030**, adoptată prin H.G. nr. 877/2018.
8. **Ordonanța de Urgență nr. 183 din 28 decembrie 2022**- privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană;
9. **Strategia integrată de dezvoltare urbană Sepsi 2030 “Gödri Ferenc”** aprobată prin HCL nr. 384/2023 cu modificările și completările ulterioare (HCL 473/2024)

3. Corelare cu Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU)

Proiectul de reconversie a fostei „Fabrici de Tutun”, prin crearea Centrului „Țigaretei”, se aliniază în mod direct obiectivelor și direcțiilor de acțiune prevăzute în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Sepsi 2030 “Gödri Ferenc” a Municipiului Sfântu Gheorghe. Inițiativa reprezintă un pas esențial în procesul de regenerare urbană și revalorizare a patrimoniului industrial, contribuind la consolidarea identității urbane și la diversificarea funcțiunilor orașului.



Centrul „Țigaretelor” este conceput ca un spațiu multifuncțional, comunitar și inovator, care îmbină dimensiunea culturală, educațională și economică. Prin reabilitarea clădirilor istorice și introducerea unor funcțiuni moderne – precum un centru educațional și științific interactiv, spații culturale, săli pentru activități comunitare și zone sportive – proiectul sprijină obiectivele SIDU privind dezvoltarea durabilă, incluziunea socială și creșterea atractivității urbane.

Principiile directoare ale intervenției – eficiența energetică, extinderea suprafețelor verzi, accesibilitatea și implicarea comunității – reflectă pe deplin orientarea SIDU către o dezvoltare sustenabilă și participativă. Prin valorificarea unui ansamblu cu valoare istorică și arhitecturală unică, proiectul contribuie la revitalizarea zonei centrale și la stimularea economiei locale, generând totodată noi oportunități pentru turism, educație și inovare.

Astfel, reconversia Ansamblului „Fabrica de Tutun” nu reprezintă doar o intervenție arhitecturală punctuală, ci o componentă strategică a dezvoltării integrate a municipiului, care va aduce o transformare durabilă în viața socială, economică și culturală a comunității.

Transformarea va permite următoarele tipuri de utilizare:

- restaurante, cafenele
- studiouri deschise, publice
- săli de repetiții
- galerii de artă
- ateliere de pregătire artistică, săli de repetiții
- platformă dedicată tinerelor talente
- spațiu de conferințe, cu facilități pentru interpretare
- sală festivă
- noi spații pentru sporturi comunitare
- punct de prim ajutor
- service de biciclete
- sală de proiecție
- expoziție de istorie industrială locală
- centru interactiv de istorie locală
- spații de educație științifică, centru de aventură științifică, casă de joacă științifică
- birou de consultanță în formarea continuă

Proiectul de regenerare a Ansamblului „Fabrica de Tutun” urmărește transformarea zonei într-un spațiu urban sustenabil, fără combustibili fosili și fără acces auto, respectând principiile unui mediu curat și sănătos.

Funcțiunile vor fi organizate mixt și dinamic, combinând activități educaționale, culturale, comunitare și economice.

4. Surse documentare principale

Elaborarea studiului s-a bazat pe analiza Planului Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe, a Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană Sepsi 2030, a legislației naționale privind regenerarea urbană, precum și pe documente cadastrale, date statistice și observații de teren realizate în zona fostului Ansamblu „Fabrica de Tutun”.

5. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat este identificat prin Cățile Funciare Nr. 43672 și 43360 delimitat conform planului de mai jos.



Imaginea 1 – plan cadastral



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

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

Ansamblul este inclusă în lista monumentelor istorice sub cod LMI CV-II-a-A-13107 – Ansamblul "Fabrica de Tutun".

Vecinătățile:

la nord vest: strada Kós Károly - nr. CAD 40497

la sud vest: strada Țigaretei –nr. CAD 40535

la sud est: teren privat partea ansamblului fabricii de tutun nr. CAD 43678 și strada Tutunul

la sud vest: teren privat partea ansamblului fabricii de tutun nr. CAD 43360 și

S.C. Textila Olt S.A. nr CAD 32734.

6. Situația existentă

În prezent, zona analizată se caracterizează prin utilizarea mixtă a clădirilor existente, reflectând tranziția dintre funcțiunile istorice și noile destinații propuse în cadrul procesului de regenerare urbană. Clădirile C1, C2, C15 și C18 găzduiesc evenimente comunitare și culturale, cum ar fi programele Mindformers și manifestările Design Week, contribuind la activitatea socială și educațională a comunității locale. Clădirile C3 și C4 sunt în prezent destinate depozitării tutunului, însă planurile de reconversie prevăd integrarea acestora în funcțiuni culturale și comunitare, în conformitate cu obiectivele proiectului de regenerare. Celelalte clădiri ale ansamblului nu sunt utilizate în prezent și se află într-o stare nefuncțională, necesitând intervenții de reabilitare și reconversie pentru a fi integrate în circuitul urban și cultural propus. Această situație existentă evidențiază atât potențialul zonei de a fi revitalizată, cât și necesitatea unor intervenții planificate și coordonate pentru a asigura funcționalitatea mixtă, sustenabilă și participativă a Ansamblului „Fabrica de Tutun”.

7. Scopul și impactul investiției

Scopul investiției constă în transformarea Ansamblului „Fabrica de Tutun” din Municipiul Sfântu Gheorghe într-un pol urban multifuncțional, integrat, care să valorifice patrimoniul construit și să susțină dezvoltarea durabilă a comunității. Prin reconversia clădirilor istorice și introducerea unor funcțiuni educaționale, culturale, recreative



și sportive, proiectul urmărește crearea unui spațiu accesibil, atractiv și interactiv pentru locuitori, vizitatori și tineri talentați. Reconversia include amenajarea clădirilor pentru activități educaționale, culturale și expoziționale, dezvoltarea unei zone verzi înconjurătoare și construirea unui teren de minifotbal cu dotări conforme standardelor FIFA, toate realizate prin soluții sustenabile și eficiente energetic, fără acces auto direct și fără utilizarea combustibililor fosili.

Impactul investiției se manifestă atât la nivel social, prin stimularea implicării comunității, promovarea meșteșugurilor locale și organizarea de evenimente și activități educative, cât și la nivel economic, prin atragerea investițiilor locale și dezvoltarea turismului cultural. În plus, proiectul contribuie la consolidarea identității urbane și protejarea patrimoniului industrial, transformând o zonă neutilizată și degradată într-un spațiu dinamic și sigur, care susține coeziunea socială, incluziunea și dezvoltarea durabilă a municipiului. Această intervenție reprezintă o strategie urbană integrată, menită să transforme fostul ansamblu industrial într-un reper cultural, educațional și recreativ pentru comunitatea din Sfântu Gheorghe.

Obiective principale:

- Amenajarea unui centru de experiență/casă de joacă științifică.
- Amenajarea zonelor verzi și a piețelor.
- Amenajarea unui spațiu cu funcțiune educațională și expozițională.
- Amenajarea „**Casei Tradițiilor**”, un spațiu dedicat promovării meșteșugurilor locale și valorificării patrimoniului cultural imaterial. În cadrul acesteia, prin intermediul unui operator extern, se vor organiza ateliere de meșteșuguri, activități educative și demonstrații tradiționale, menite să sprijine transmiterea tradițiilor și implicarea comunității locale în procesele de regenerare culturală.
- Amenajarea unui teren de minifotbal cu gazon sintetic, realizarea împrejurării acestuia și montarea/instalarea dotarilor propuse.
- Organizarea evenimentelor culturale și de tineret

8. Vulnerabilități și măsuri de reducere a riscurilor

Zona studiată prezintă o serie de vulnerabilități specifice, generate de istoricul utilizării industriale, starea actuală a clădirilor și infrastructurii, precum și de lipsa unor funcțiuni integrate și sustenabile. Aceste vulnerabilități includ:

1. **Degradarea fizică a clădirilor și infrastructurii** – Unele clădiri ale ansamblului sunt neutilizate sau parțial funcționale, necesitând reabilitare urgentă pentru a preveni deteriorarea ireversibilă a



patrimoniului industrial și arhitectural.

Măsuri de reducere: Restaurarea și reconversia clădirilor istorice, implementarea unor lucrări de consolidare structurală și modernizarea instalațiilor pentru creșterea eficienței energetice și siguranței.

2. **Risc de subutilizare a zonei** – În lipsa unei intervenții, zona riscă să rămână neintegrată în circuitul urban, ceea ce ar conduce la degradare socială și economică.

Măsuri de reducere: Introducerea unor funcțiuni mixte educaționale, culturale, recreative și economice pentru atragerea comunității, a investitorilor și a vizitatorilor, creând astfel un pol urban activ.

3. **Fragilitate socială și lipsă de coeziune comunitară** – Neutilizarea spațiilor publice și lipsa evenimentelor comunitare pot conduce la scăderea implicării civice și a sentimentului de apartenență.

Măsuri de reducere: Organizarea de ateliere, programe educaționale și activități culturale care implică direct comunitatea locală și tinerii, stimulând incluziunea socială și participarea activă.

4. **Impact negativ asupra mediului** – În lipsa unei intervenții planificate, zona poate deveni poluată sau lipsită de spații verzi adecvate.

Măsuri de reducere: Crearea de zone verzi și a unui teren de minifotbal cu gazon sintetic, implementarea unui sistem de circulații fără acces auto și utilizarea de soluții sustenabile în infrastructură și clădiri.

5. **Risc de pierdere a valorii culturale și istorice** – Clădirile monument istoric pot fi afectate ireversibil dacă nu se intervine prompt.

Măsuri de reducere: Protejarea și valorificarea patrimoniului existent, inclusiv clădirile C10, C13 și C14, prin reabilitare atentă și integrarea acestora în circuitul cultural și educațional.

Scenariu „If Not / Dacă nu se intervine”

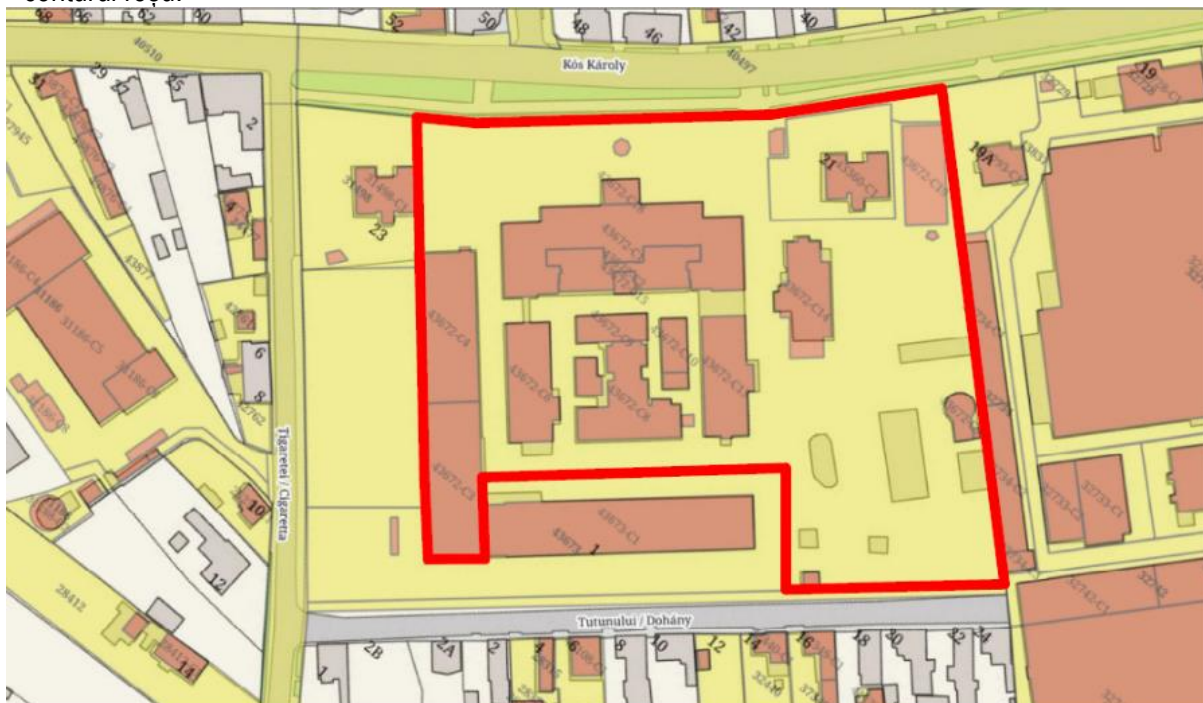
În absența intervenției de regenerare urbană, Ansamblul „Fabrica de Tutun” riscă să se degradeze fizic și funcțional, ceea ce ar conduce la:

- pierderea patrimoniului industrial și arhitectural;
- izolarea socială și scăderea atractivității urbane a zonei;
- reducerea oportunităților economice și culturale pentru comunitatea locală;
- diminuarea siguranței și calității mediului urban.

Prin implementarea proiectului de regenerare, aceste riscuri sunt reduse semnificativ, iar zona va deveni un punct de referin a pentru educa ie, cultură, recreere  i dezvoltare durabilă, contribuind la coeziunea socială  i la revitalizarea centrală a municipiului Sfântu Gheorghe.

9. Delimitarea zonei de regenerare urbană

Delimitarea zonei de regenerare urbană a fost stabilită pe baza analizei teritoriale, fiind ilustrată în imagine prin conturul ro u.



Imaginea 2 - Delimitarea zonei de regenerare urbană

10. Regim juridic al terenului

Terenurile vizate, identificate prin CF 43360  i CF 43672 sunt în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Conform Planului Urbanistic General al mun. Sfântu Gheorghe amplasamentul se află în zona unităților industriale existente (ZI.7), aprobat prin HCL 367/2018.

11. Concluzii

Studiul de delimitare a zonei de regenerare urbană pentru Ansamblul  Fabrica de Tutun  din Municipiul Sfântu Gheorghe evidențiază importan a proiectului în revitalizarea urbană  i valorificarea patrimoniului industrial. Zona studiată prezintă un poten ial ridicat de transformare prin reconversia spațiilor existente



și integrarea unor funcțiuni educaționale, culturale, recreative și sportive, menite să atragă comunitatea locală, vizitatori și investitori. Intervențiile planificate contribuie la păstrarea valorii istorice și arhitecturale a ansamblului, prevenind degradarea și asigurând integrarea armonioasă în dinamica urbană.

Implementarea proiectului va îmbunătăți calitatea vieții urbane, creând un mediu accesibil și atractiv, caracterizat prin spații verzi, zone multifuncționale și infrastructură sustenabilă. Prin promovarea educației, culturii și implicării comunitare, proiectul susține coeziunea socială și dezvoltarea durabilă a municipiului, generând în același timp oportunități economice și culturale. Delimitarea clară a zonei și planificarea coordonată a intervențiilor asigură o transformare coerentă a fostului spațiu industrial într-un reper urban integrat, care reflectă principiile dezvoltării sustenabile și participative.

În ansamblu, reconversia zonei studiate reprezintă o strategie urbană integrată, menită să transforme un spațiu neutilizat și degradat într-un pol multifuncțional de educație, cultură și recreere, consolidând identitatea urbană a municipiului și aducând beneficii sociale, economice și culturale pe termen lung.

Întocmit:

arh. ZSIGMOND Pál

