

NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții: „**EXTINDEREA CLĂDIRII TEATRULUI ANDREI MUREȘANU, STR. KÖRÖSI CSOMA SÁNDOR, NR. 10**” din Municipiul Sfântu Gheorghe

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: Municipiul Sfântu Gheorghe

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar): Teatrul Andrei Mureșeanu

1.4. Beneficiarul investiției: Municipiul Sfântu Gheorghe prin Teatrul Andrei Mureșeanu

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale:

Teatrul Andrei Mureșanu din municipiul Sfântu Gheorghe reprezintă un important pol cultural pentru comunitatea locală și zonală, desfășurând activități de spectacole, repetiții, evenimente culturale, activități educaționale și proiecte destinate diverselor categorii de public.

În prezent, capacitatea infrastructurii existente este limitată, în special în ceea ce privește:

- spațiile pentru repetiții;
- sălile pentru spectacole de dimensiuni reduse și evenimente experimentale organizat de exemplu pentru elevi;
- activități conexe (ateliere, lecturi publice, întâlniri culturale).

Utilizarea actuală a spațiilor este aproape de limita maximă de funcționare, ceea ce generează:

- suprapuneri de programări;
- limitarea numărului de evenimente organizate anual;
- imposibilitatea găzduirii simultane a mai multor activități culturale.

Această situație conduce la o cerere nesatisfăcută de spații culturale flexibile, atât din partea producătorilor culturali (artiști, trupe, instituții), cât și din partea publicului.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

Realizarea obiectivului de investiții privind extinderea clădirii Teatrului Andrei Mureșanu prin edificarea unui corp nou de clădire destinat unei săli multifuncționale de repetiții și spectacole de mici dimensiuni va genera un impact pozitiv semnificativ asupra vieții culturale, sociale și urbane a municipiului Sfântu Gheorghe. Proiectul va contribui la îmbunătățirea condițiilor de desfășurare a activităților artistice, la diversificarea ofertei culturale și la creșterea accesului publicului la evenimente culturale de calitate, în special pentru tineri și categorii diverse de beneficiari.

Prin crearea unor spații moderne, flexibile și adaptabile, investiția va sprijini dezvoltarea producțiilor culturale locale și regionale, va stimula participarea comunității la viața culturală și va consolida rolul teatrului ca centru cultural de referință.

Pe termen mediu și lung, proiectul va avea efecte pozitive asupra coeziunii sociale, educației culturale și dezvoltării durabile, prin crearea unui cadru propice dialogului cultural, stimularea industriilor creative și utilizarea unor soluții constructive moderne, eficiente energetic și prietenoase

cu mediul. Investiția se justifică astfel nu doar ca o necesitate funcțională, ci și ca un demers strategic pentru creșterea calității vieții în comunitate.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:

Nerealizarea obiectivului de investiții privind extinderea Teatrului Andrei Mureșanu ar avea un impact negativ semnificativ asupra dezvoltării infrastructurii culturale locale și asupra calității serviciilor culturale oferite comunității. Menținerea situației actuale ar conduce la supraîncărcarea în continuare a spațiilor existente, limitarea capacității de organizare a evenimentelor și reducerea posibilităților de diversificare a programelor culturale, cu efect direct asupra accesului publicului la activități culturale.

Lipsa investiției ar afecta atât artiștii și personalul tehnic, prin menținerea unor condiții improprii de repetiție și creație, cât și publicul, prin diminuarea calității experienței culturale și reducerea numărului de evenimente disponibile. În timp, această situație ar putea conduce la scăderea atractivității instituției, la diminuarea interesului publicului pentru oferta culturală locală și la migrarea activităților culturale către alte localități mai bine dotate.

Pe termen mediu și lung, această situație ar contribui la stagnarea dezvoltării culturale a municipiului și la diminuarea calității vieții comunității, în contradicție cu obiectivele strategice locale și regionale.

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus:

În municipiul Sfântu Gheorghe există deja o serie de obiective culturale cu funcțiuni similare, precum clădirea Teatrului Andrei Mureșanu, clădirea Teatrului Tamási Áron, Sala Studio și Casa de Cultură „Kónya Ádám”, care contribuie semnificativ la viața culturală locală. Cu toate acestea, capacitatea funcțională a acestor spații este limitată, iar gradul de utilizare al acestora este ridicat, ceea ce reduce posibilitatea organizării flexibile a activităților de repetiții, producție și spectacole de mică anvergură.

Investiția propusă nu urmărește dublarea funcțiunilor existente, ci completarea și optimizarea infrastructurii culturale actuale, prin crearea unui spațiu dedicat în mod specific activităților multifuncționale, adaptabil atât pentru repetiții, cât și pentru spectacole de dimensiuni reduse.

Prin realizarea noului corp de clădire, se acoperă un necesar obiectiv și justificat, determinat de evoluția activităților culturale, de creșterea cererii pentru spații de creație și de nevoia de diversificare a ofertei culturale. Astfel, investiția propusă nu concurează cu funcțiunile existente, ci contribuie la consolidarea și valorificarea întregii rețele culturale locale, prin crearea unor condiții moderne, adaptate standardelor actuale și orientate spre dezvoltarea durabilă a vieții culturale din municipiu.

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus:

Nu este cazul.

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții: - nu este cazul

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

Obiectivul general al investiției îl reprezintă dezvoltarea și modernizarea infrastructurii culturale a municipiului Sfântu Gheorghe, prin extinderea Teatrului Andrei Mureșanu cu un corp nou de clădire care va adăposti o sală multifuncțională pentru repetiții și spectacole de mici dimensiuni, dotată cu spațiile auxiliare necesare, în vederea creșterii accesului publicului la actul cultural și

îmbunătățirii condițiilor de desfășurare a activităților artistice.

Prin realizarea investiției se urmărește atingerea următoarelor obiective specifice:

Creșterea capacității funcționale a teatrului prin realizarea unei săli multifuncționale moderne, adaptabile pentru repetiții, spectacole și evenimente culturale respectiv prin reducerea gradului de supraîncărcare a spațiilor existente.

Diversificarea ofertei culturale locale prin posibilitatea organizării de spectacole experimentale, evenimente de mică anvergură și proiecte cultural-educative respectiv prin susținerea producțiilor artistice independente și a tinerilor creatori.

Îmbunătățirea condițiilor pentru artiști și personal tehnic prin asigurarea unor spații adecvate pentru repetiții și pregătirea spectacolelor respectiv îmbunătățirea logisticii și a fluxurilor funcționale prin acces separat al noului corp.

Creșterea accesibilității publicului la cultură prin realizarea unui hol de acces și grupuri sanitare proprii pentru noua sală;

Integrarea armonioasă în contextul urban existent prin realizarea unei extinderi care respectă reglementările urbanistice și caracterul arhitectural al zonei.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

- costurile unor investiții similare realizate:

Se estimează un cost de 1800 euro/mp – 9180 lei/mp + TVA

- standarde de cost pentru investiții similare:

Total cheltuieli estimate pentru execuția investiției: 2.000.000 lei + TVA

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege

Se estimează un cost total de 150 000 lei + TVA pentru proiectare din care

- studii de teren și alte studii (expertiza, audit energetic etc.) – 25 000 lei
- faza SF, tema de proiectare – 35 000 lei
- faza obț. Avize, PTh, verificare – 90 000 lei

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate:

- buget local,

4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente: - terenuri în administrarea Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe,

-imobile clădiri în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, drept de administrare Teatrul Andrei Mureșeanu

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții: - se vor specifica în Certificatul de Urbanism

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

Amplasamentul propus se află în imediata vecinătate al centrului Municipiului Sfântu Gheorghe, pe strada Kőrösi Csoma Sándor, strada cu un limbaj arhitectural mixt, pe aceasta aflându-se atât construcții de dimensiuni mici adăpostind locuințe cât și construcții, chiar ansambluri de construcții adăpostind servicii.

Terenurile identificate prin CF nr. 28682 și 40970 – Sf. Gheorghe, aparțin de intravilanul localității și sunt în proprietatea beneficiarului. Terenul are o formă neregulată, dar apropiată de un

dreptunghi cu o suprafață de $1722 + 217 = 1939$ mp. Forma terenului studiat este neregulată, dar apropiată de un dreptunghi cu dimensiunile maxime de circa 42×36 m.

Pe parcela cu nr. 28682 există o clădire construită în anii 1960 (C1-28682 conf. CF), care a fost reamenajată cu funcțiuni culturale în anul 2013 cu intenția de a asigura spațiu adecvat pentru un cinematograful și pentru Teatrul Andrei Mureșanu. În consecință dreptul de administrare a imobilului și terenului este transmis la Teatrul Andrei Mureșanu (conf. Contractul de administrare nr. 16259/03.04.2012.).

Actualmente clădirea este împărțită în două funcțiuni principale:

- în partea nord-vestică, cu intrare din direcția străzii, sunt așezate sălile de cinematograful și anexele conexe;
- teatrul de tip studio, realizat în segmentul sud estic, este accesibil de pe latura sudică a terenului.

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

Terenul are următoarele vecinătăți:

- spre nord-vest: str. Körösi Csoma Sándor
- spre nord-est: teren proprietate M.A.I.
- spre sud-est: teren proprietate M.A.I.
- spre sud-vest: spațiu public, parcare

Accesul pe proprietate este de pe strada Körösi Csoma Sándor.

c) surse de poluare existente în zonă: - nu este cazul

d) particularități de relief:

Amplasamentul nu reprezintă denivelări, este aproape plată.

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

Există rețea de apă și canalizare, precum și rețea de gaz.

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

Există, se va studia posibilitatea de protejare și relocare al acestora.

g) posibile obligații de servitute: - nu este cazul

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;

Se va studia posibilitatea de realizare al investiției independent față de clădirea existentă din punct de vedere structural.

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. 162/2022.

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: - nu este cazul

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

a) destinație și funcțiuni:

Se propune extinderea teatrului Andrei Mureșanu prin construirea unui corp nou independent pe latura sud-estică a clădirii existente. Acesta va găzdui o sală de repetiții / spectacole pentru cca. 35 de persoane și un hol de intrare cu un mic gurg sanitărilor.

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

Se va studia posibilitatea construirii clădirii din elemente prefabricate de beton armat sau metalice respectiv realizarea clădirii din fundații de beton, planșeu de beton armat peste sol, pereți exteriori din zidărie de cărămidă, acoperiș terasă alcătuită din planșeu de beton armat.

Se vor avea în vedere:

- posibilitatea de realizare al extinderii structural independent de clădirea vecină
- perioada de timp necesară pentru realizarea construcției
- devierea utilităților care se află sub amprenta extinderii propuse

c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse: 20 ani

d) nevoi/solicitări funcționale specifice:

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

- studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții – nu este cazul;
- expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente – având în vedere necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus la punctul 2 și ținând cont de necesitatea elaborării a DALI/SF, Proiect pentru autorizația de construire (PAC) aceste documentații obligatoriu trebuie să respecte conținutul cadru prevăzut în anexa nr.4 din Hotărârea nr.907 din 29 noiembrie 2016.

Manager T.A.M.

Popa Anna-Maria

