

Beneficiar / Proiectant / Consultant

.....

Nr./.....

TEMĂ DE PROIECTARE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1.Denumirea obiectivului de investiții:

EXTINDEREA CLĂDIRII TEATRULUI ANDREI MUREȘANU, STR. KÖRÖSI CSOMA SÁNDOR, NR. 10

1.2.Ordonator principal de credite/investitor:

ANTAL ÁRPÁD ANDRÁS – Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE prin TEATRUL ANDREI MUREȘANU

mun. Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, jud. Covasna

1.3. Ordonator de credite (secundar/tertiar):

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE prin TEATRUL ANDREI MUREȘANU

mun. Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, jud. Covasna

1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

PLANSHOW S.R.L.

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: Cele două parcele din care face parte terenul studiat, parcelele identificate cu extras C.F. 28682, Sfântu Gheorghe, respectiv extras C.F. 40970, Sfântu Gheorghe sunt imobile în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, situate în intravilanul localității Municipiului Sfântu Gheorghe.

Regim economic: Destinația conform PUZ aprobat: Zonă de cultură, comerț, alimentație publică și servicii complementare . Folosința actuală: curți construcții, construcții administrative și social culturale.

Regim tehnic: Conform P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 162/2022 terenul se află într-o zonă de cultură, comerț, alimentație publică și servicii și funcțiuni complementare.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din C.U. nr. 596/31.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

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

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

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 x 36m.

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. Kőrösi Csoma Sándor
- spre nord-est: teren proptietate M.A.I.
- spre sud-est: teren proptietate M.A.I.
- spre sud-vest: spațiu public, parcare

Accesul pe proprietate este de pe strada Kőrösi Csoma Sándor.

c) surse de poluare existente în zonă;

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

d) particularități de relief;

Terenul studiat nu prezintă diferențe de nivel semnificative.

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

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

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

Se vor identifica la următoarea fază de proiectare.

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. 162/2022.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din Certificatul de Urbanism nr. 43 din 06.02.2025 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor 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 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 grup sanitar.

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) 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 pe timpul proiectării.

d) număr estimat de utilizatori;

Sala de spectacole se va dimensiona pentru circa 35 de vizitatori.

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

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

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Se va amenaja o un hol de primire în care se va realiza un grup sanitar unisex.

Sala de spectacole va avea înălțimea minimă de 4,00 m.

Construcția va fi independentă de clădirea existentă din punct de vedere structural și va forma un compartiment de incendiu separat.

Fluxul publicului va fi bine separat de fluxul de serviciu al actorilor sau al personalului tehnic, al decorului.

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. 162/2022.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din Certificatul de Urbanism nr. 43 din 06.02.2025 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

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

Nu este cazul.

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

Se propune realizarea unui D.A.L.I. sau 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