

**MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE**

Beneficiar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

Primar: Árpád András ANTAL

Contract nr.: 2214S/2014

Proiectant general:

SC QUATTRO DESIGN SRL – Arhitecți și urbanisti asociați - București

Director general: arh. Toader POPESCU

Contract nr.: 187/2014

Autori:

Coordonator de proiect: urb. Alexandra HAJNŠEK

Consilier științific: arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU

Elaboratori: urb. peisg. Carmen MOLDOVEANU, urb. arh. Ana PETRESCU,

arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, urb. Ramona UNGUREANU

Subproiectant:

SC PLANSHOW SRL Sfântu Gheorghe

Director general: arh. Pál ZSIGMOND

Elaborator: arh. Kázmér KOVÁCS

Aprilie 2015

**Volumul 1. Plan urbanistic zonal - Memoriu General - ETAPA
IANUARIE 2015**

Volumul 2. Regulament local de urbanism - ETAPA IANUARIE 2015



DIONISIE LUPU NR. 50, AP. 9
010458 BUCUREȘTI SECT. 1
TEL/FAX: (4021) 315.15.70
QUATTRODESIGN@GMAIL.RO

FOAIE DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE

MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM, ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE,
JUD. COVASNA

ELABORATORI: S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L. BUCUREȘTI
S.C. PLANSHOW S.R.L. SFÂNTU GHEORGHE

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUN. SFÂNTU GHEORGHE

CONTRACT: NR. 22145/06.05.2014

DATA: APRILIE 2015

DIRECTOR GENERAL
ARH. TOADER POPESCU

ARH. ȘERBAN POPESCU-CRIVEANU
EXPERT M.C.C.

URB. ALEXANDRA HAJNÍŠEK (ANA-VIȘINESCU)
SPECIALIST M.C.

ARH. IRINA POPESCU-CRIVEANU
SPECIALIST M.C.C.

URB. PEISG. CARMEN MOLDOVEANU

ARH. URB. ANA PETRESCU

URB. RAMONA UNGUREANU

ARH. KÁZMÉR KOVÁCS

**MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE**

Beneficiar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

Primar: Árpád András ANTAL

Contract nr.: 2214S/2014

Proiectant general:

SC QUATTRO DESIGN SRL – Arhitecți și urbanisti asociați - București

Director general: arh. Toader POPESCU

Contract nr.: 187/2014

Autori:

Coordonator de proiect: urb. Alexandra HAJNŠEK

Consilier științific: arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU

Elaboratori: urb. peisg. Carmen MOLDOVEANU, urb. arh. Ana PETRESCU,

arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, urb. Ramona UNGUREANU

Subproiectant:

SC PLANSHOW SRL Sfântu Gheorghe

Director general: arh. Pál ZSIGMOND

Elaborator: arh. Kázmér KOVÁCS

Aprilie 2015

**Volumul 1. Plan urbanistic zonal - Memoriu General - ETAPA
IANUARIE 2015**

Volumul 2. Regulament local de urbanism - ETAPA IANUARIE 2015



DIONISIE LUPU NR. 50, AP. 9
010458 BUCUREȘTI SECT. 1
TEL/FAX: (4021) 315.15.70
QUATTRODESIGN@GMAIL.RO

Conținutul volumului 1:

P.U.Z. - MEMORIU GENERAL - ETAPA IANUARIE 2015

Piese scrise

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate
- 1.3. Scopul și obiectivele P.U.Z. Modificator Zona Centrală
- 1.4. Baza legislativă și normativă a P.U.Z.

2. Teritoriul studiat

- 2.1. Încadrarea în teritoriul municipiului Sfântu Gheorghe
- 2.2. Amplasarea în zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe (Z.C.)
- 2.3. Configurația terenului în teritoriul P.U.Z. Modificator Zona Centrală 2014
- 2.4. Încadrarea în zonele protejate ale municipiului
- 2.5. Condiționări provenite din P.U.Z. 2010 aprobat (2011)

3. Studiu urbanistic

- 3.1. Evoluția și caracteristicile teritoriului studiat
 - 3.1.1. Evoluția și caracteristicile funcțiilor urbane
 - 3.1.2. Evoluția și caracteristicile țesutului urban
 - 3.1.3. Evoluția Parcului Elisabeta
 - 3.1.4. Evoluția denumirilor arerelor de circulație
 - 3.1.5. Caracteristicile fondului construit
 - 3.1.6. Regimul juridic de protecție
- 3.2. Împărțirea operațională a teritoriului studiat
 - 3.2.1. Împărțirea operațională a teritoriului studiat în P.U.Z. 2010
 - 3.2.2. Împărțirea operațională a teritoriului studiat în P.U.Z. Modificator Zona Centrală 2014
- 3.3. Situația S.I.R. 5 ȘI S.I.R. 6 și disfuncționalități
 - 3.3.1. Circulații carosabile și pietonale
 - 3.3.2. Funcțiuni urbanistice
 - 3.3.3. Bilanț teritorial S.I.R. 5
 - 3.3.4. Suprafețe plantate

Etapa IUNIE 2014 - text exclus din Volumul 2015

4. Propuneri de dezvoltare - Muzeu de Artă - ETAPA IUNIE 2014

- 4.1. Organizarea complexă a circulațiilor
- 4.2. Organizarea sărbătorilor orașului
- 4.3. Amplasarea clădirii noi a Muzeului de Artă Contemporană
- 4.4. Extinderea și amenajarea peisagistică a Parcului Elisabeta
 - 4.4.1. Conceptul urbanistic
 - 4.4.2. Studiu peisagistic Parcul Elisabeta – Zona de Nord
- 4.5. Bilanț teritorial propus S.I.R. 5
- 4.6. Reglementări urbanistice
- 4.7. Volumele clădirilor propuse
- 4.8. Prevederile referitoare la S.I.R. 6

Etapa IUNIE 2014 - text exclus din Volumul 2015

5. Concluzii si măsuri prioritare - ETAPA IUNIE 2014

- 5.1. Concluzii
- 5.2. Măsuri prioritare

6. Propuneri de dezvoltare - Extindere parc si amenajare piață publică - ETAPA IANUARIE 2015

- 8.1. Propuneri de dezvoltare - amenajare peisajeră
- 8.2. Organizarea sărbătorilor orasului
- 8.3. Amenajare peisagistică. Elemente compozitionale
 - 8.3.1. Amenajarea peisagistică si constructiile propuse
 - 8.3.2. Elemente compozitionale
- 8.4. Bilant teritorial propus S.I.R. 5
- 8.5. Prevederile referitoare la S.I.R. 6

7. Concluzii si măsuri prioritare - ETAPA IANUARIE 2015

8. Bibliografie și surse ale documentării

- 8.1. Studii si documentatii anterioare
- 8.2. Surse bibliografice
- 8.3. Surse cartografice

9. Anexe

- Anexa 1. Certificat de urbanism nr. 70/11.03.2014
- Anexa 2. Hotărârea nr. 238/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zona Centrală", Sfântu Gheorghe
- Anexa 3. Comunicarea nr. 17/Z/19.05.2014 emisă de Direcția Județeană pentru Cultură Covasna
- Anexa 4. Planșa A-01"Plan de situație propusă" din cadrul proiectului "Amenajarea spațiilor pietonale din centrul istoric al Municipiului Sf. Gheorghe", Faza PTh revizuit, 2014, autor: S.C. Kontur SRL, Miercurea Ciuc, beneficiar: Primăria Municipiului Sf. Gheorghe
- Anexa 5. Documentație tehnică pentru obținerea certificatului de urbanism pentru PUZ - august 2009
- Anexa 6. Plan releveu vegetație, Listă inventar vegetație - Proiect "Reabilitare Parc Central", Mun. Sf. Gheorghe, 2014, autor: B.I.A. Domahidi Ildiko
- Anexa 7. Adresă nr. 61053/27.11.2014 emisă de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Directia de urbanism. Compartimentul de avizări si emitere a certificatelor de urbanism.
- Anexa 8. Hotărârea nr. 384/2014 privind Aprobarea Avizului prealabil de oportunitate nr. 10/05.12.2014 pentru întocmirea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal "Modificare Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism - Zona Centrală", Municipiul Sfântu Gheorghe
- Anexa 9. Aviz Directia Judeteană pentru Cultură Covasna Nr. 34/Z/13.08.2014 pentru lucrarea: Amenajarea spatiilor pietonale din centrul urban al municipiului Sfântu Gheorghe, autor SC Kontur SRL Miercurea Ciuc

Piese desenate

1. Teritoriul P.U.Z. și R.L.U. Zona Centrală Municipiul Sf. Gheorghe 2010 – Limitele ZC și delimitarea zonei de intervenție în Modificare P.U.Z. și R.L.U. – scara 1:5.000
2. Încadrarea teritoriului P.U.Z. în documentații de urbanism anterioare
 - 2.1. Extras din P.U.G. Municipiul Sf. Gheorghe – scara 1:5.000
 - 2.2. Încadrarea teritoriului P.U.Z. Modificator Zona Centrală 2014 în P.U.Z. Zona Centrală 2010 – scara 1:2.000
3. Regimul juridic de protecție – scara 1:2.000
4. Evoluția teritoriului studiat
 - 4.1. Evoluția teritoriului studiat, scara 1:7.500
 - 4.2. Evoluția tramei stradale în teritoriul studiat, scara 1:4.000
 - 4.3. Evoluția tramei stradale în teritoriul studiat Etapa 1785, scara 1:2.500
 - 4.4. Evoluția tramei stradale în teritoriul studiat Etapa 1989, scara 1:2.500
 - 4.5.1. - 3. Ilustrații I - III - Zona de nord a Parcului Elisabeta
5. Situația existentă și disfuncționalități
 - 5.0. Imagine din satelit - situația 2014
 - 5.1. Proprietatea asupra terenurilor, scara 1:1.000
 - 5.2. Regim de înălțime și funcțiuni urbanistice, scara 1: 1.000
 - 5.3. Evoluția fondului construit, scara 1:1.000
 - 5.4. Analiza stilurilor arhitecturale, scara 1:1.000
 - 5.5. Valori de patrimoniu natural și construit, scara 1: 2.000
 - 5.6.1. Echipare edilitară - situația existentă, scara 1: 1.000
 - 5.6.2. Echipare edilitară - propunere, scara 1: 1.000
 - 5.7. Plan topografic - Zona de nord a Parcului Elisabeta, scara 1:1.000
 - 5.8. Plan releveu vegetatie - Zona de nord a Parcului Elisabeta, scara 1:1.000
 - 5.9. Ilustrații fronturi Piața Libertății - mai 2014

Etapa IUNIE 2014 - planse excluse din Volumul 2015

6. Propuneri de dezvoltare a zonei studiate - ETAPA IUNIE 2014
 - 6.1. Propunere de dezvoltare a zonei studiate - Varianta 1, scara 1: 1.000
 - 6.2. Propunere de dezvoltare a zonei studiate - Varianta 2, scara 1: 1.000
 - 6.3. Propunere de dezvoltare a zonei studiate - Varianta 3 Propunere SC Kontur SRL Miercurea Ciuc, scara 1: 1.000

Etapa IUNIE 2014 - planse excluse din Volumul 2015

- 6.4. Propunere Fronturi - varianta 1, scara 1:500
- 6.5. Propunere Fronturi - varianta 2, scara 1:500
- 6.6. Sectiuni varianta 1, scara 1:350
- 6.7. Sectiuni varianta 2, scara 1:350
- 6.8. Exemple de amenajare a spațiilor plantate în zonele centrale ale orașelor

Etapa IUNIE 2014 - planșă exclusă din Volumul 2015

7. Reglementări urbanistice - ETAPA IUNIE 2014, scara 1: 1.000
8. Planse Varianta 4 - ETAPA 2015 conform solicitării Primăriei Sfântu Gheorghe (prin adresa nr. 61053/27.11.2014):
 - 8.1. Propunere de dezvoltare a zonei studiate - Varianta 4, scara 1:1.000
 - 8.2. Sectiuni - Propunere varianta 4, scara 1: 350
 - 8.3. Reglementări urbanistice - Propunere Varianta 4, scara 1: 1.000

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

Beneficiar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

Primar: Árpád András ANTAL

Contract nr.: 2214S/2014

Proiectant general:

SC QUATTRO DESIGN SRL – Arhitecți și urbanisti asociați - București

Director general: arh. Toader POPESCU

Contract nr.: 187/2014

Autori:

Coordonator de proiect: urb. Alexandra HAJNŠEK

Consilier științific: arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU

**Colaboratori: urb. peisg. Carmen MOLDOVEANU, arh. urb. Ana PETRESCU,
arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, urb. Ramona UNGUREANU**

Subproiectant:

SC PLANSHOW SRL Sfântu Gheorghe

Director general: arh. Pál ZSIGMOND

Elaborator: arh. Kázmér KOVÁCS

Aprilie 2015

1.2. Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate

În anul 2010 a fost elaborată documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe; elaborarea a fost asigurată de proiectantul general S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L. București și de subproiectantul S.C. PROD-AX S.R.L. – Sfântu Gheorghe.

Documentația a fost aprobată prin H.C.L. al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 238/04.10.2011, cu avizele prelabile ale M.C.P.N. (nr. 66/14.04.2011) și M.D.R.T. (nr. 74/29.07.2011).

P.U.Z. 2010 a reglementat o suprafață de 20,64 ha situată în centrul municipiului Sfântu Gheorghe, care cuprinde străzile Bem József, Potsa József, Tavaszi Sándor, Gödri Ferenc și str. Libertății la sud, străzile Castanilor și Konsza Samu la vest, str. Váradi József, Kossuth Lajos, Kőrösi Csoma Sándor, 1 Decembrie 1918 și Oltului la nord, str. Nicolae Bălcescu la est.

P.U.Z. și R.L.U. au avut scopul de a stabili, în conformitate cu documentațiile anterioare (P.U.G. Municipiul Sfântu Gheorghe, P.U.Z. Zona Centru, P.I.D.U. Municipiul Sfântu Gheorghe), următoarele:

- Destinația terenurilor;
- Regulile de construibilitate ale parcelelor;
- Reguli privind conservarea clădirilor valoroase;
- Reguli privind construcțiile noi;
- Reguli privind conformarea domeniului public.

În P.U.Z. 2010 au fost integrate trei obiective cuprinse în Planul Integrat de Dezvoltare Urbană (P.I.D.U.) al Municipiului Sfântu Gheorghe (ProdAx S.R.L., 2009), și anume:

- Amenajarea parcării subterane de la nordul parcului din piața Libertății (porțiunea din fața Galeriilor de Artă "Gyárfás Jenő" și Teatrului "Tamasi Áron"), cu 205 de locuri;
- Amenajarea spațiilor pietonale și carosabile din centrul istoric al Municipiului (la nordul și la estul parcului din Piața Libertății) și realizarea unei zone de circulație „shared space” în centrul orașului;
- Crearea și amenajarea spațiilor verzi din strada Cimitirului.

Al patrulea obiectiv al proiectului a fost reprezentat de insula centrală a Municipiului Sfântu Gheorghe (delimitată de străzile Gróf Mikó Imre, Libertății, 1 Decembrie 1918 – redenumită, în acest tronson, pentru o perioadă, Str. Petőfi Sándor și Str. Mihai Eminescu), în care a fost studiat în detaliu modul de transformare a terenului liber în suprafață pietonală, au fost stabilite suprafețele pe care se pot realiza construcții noi și regulile aferente de construire. Alături de aceasta insulă, a fost propusă reabilitarea Parcului Elisabeta al Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.3. Scopul și obiectivele P.U.Z. Modificator Zona Centrală

ETAPA IUNIE 2014

În anul 2014, ca urmare a unor decizii ale Consiliului Local, Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe a emis C.U. nr. 70/11.03.2014 cu scopul definit astfel: „Elaborarea unui studiu de oportunitate, în vederea întocmirii unei documentații de urbanism pentru modificarea P.U.Z. Centru aprobat cu HCL 238/2011”. Certificatul de urbanism prevede realizarea unei documentații de urbanism – P.U.Z. pentru modificarea documentației de urbanism aprobate în 2011 (vezi cap. 1.2. Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate).

Obiectivele comunicate în luna mai 2014 de reprezentanții Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe constau în modificarea locală a prevederilor P.U.Z. și R.L.U. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe, în vigoare, într-o suprafață de mici dimensiuni, situată în Piața Libertății:

- Amplasarea în spațiul Pieței Libertății a clădirii Muzeului de Artă Contemporană, în legătură cu clădirea existentă a Prefecturii Județului Covasna (Piața Libertății nr. 4), care va fi destinată în viitor aceluiași muzeu;
- Renunțarea la construirea parcării subterane din Piața Libertății și a turnului-monument al arh. Kós Károly;
- Amenajarea Pieții Libertății între străzile Gábor Áron la vest și 1 Decembrie - fostă Petőfi Sándor la est, pentru facilitarea organizării festivităților orașului;
- Amenajarea părții de nord a Parcului Elisabeta în concordanță cu noua situație propusă.

Proiectul a fost elaborat și predat în luna iunie 2014, respectând obiectivele comunicate de Beneficiar.

ETAPA IANUARIE 2015

Obiectivele comunicate în luna decembrie 2014

În luna decembrie 2014, reprezentanții Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe au solicitat proiectantului general S.C. Quattro Design SRL, prin adresa nr. 61053/27.11.2014, realizarea unor modificări pentru amenajarea spațiului din zona de nord-vest a Parcului Elisabeta și completarea documentației de urbanism cu o nouă propunere de dezvoltare care să introducă următoarele elemente în zona respectivă (vezi Anexa nr. 7):

- **Relief artificial care să rezolve diferența de nivel dintre Piața Libertății și Piața Mihai Viteazul;**
- **Plantatie în extinderea parcului peisajer istoric, adiacent;**
- **Element arhitectural cu o funcțiune adecvată, care să creeze un front și o dominantă secundară pentru cele două piete (gloriette, seră, joc de clopote – Glockenspiel, pavilion info etc).**

Noua propunere solicitată prin adresa nr. 61053/27.11.2014, pentru care a fost emis Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 10/05.12.2014, nu mai urmărește amplasarea Muzeului de Artă Contemporană în zona nordică a Parcului Elisabeta. În același aviz este menționată necesitatea corelării documentației P.U.Z. cu "proiectul nr.1063/2014 - *Amenajarea spațiilor pietonale din centrul istoric al municipiului Sf. Gheorghe* elaborat de SC KONTUR SRL Miercurea Ciuc" - proiect avizat de Direcția Județeană pentru Cultură Covasna, Aviz Nr. 34/Z/13.08.2014 (vezi Anexele nr. 8 și 9). Proiectul elaborat de SC Kontur SRL Miercurea Ciuc propune o amenajare a spațiilor pietonale și plantate din zona de centrală și de nord-est a Parcului Elisabeta, o reamenajare a Pieteii Libertății și o reconfigurare a spațiilor plantate din zona central-estică a Parcului (vezi Planșa 6.3. Propunere de dezvoltare a zonei studiate – Varianta 3. Propunere Kontur SRL Miercurea Ciuc, sc. 1:1.000).

Notă: Datorită schimbării temei de proiectare, am exclus din acest volum capitolele și planșele care se refereau la Variantele 1 și 2 de amenajare a spațiului.

1.4. Baza legislativă și normativă a P.U.Z.

1. Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.), aprobat prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003 (M.Of. nr. 125 bis/11.02.2004);
2. Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin al MLPAT nr. 176/N/2000;
3. Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996.

P.U.Z. este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative cu caracter general sau specific (în ordine cronologică):

4. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
5. Legea nr. 33/1994 – Lege privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
6. Legea nr. 7/1996 – Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
7. Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată;
8. Hotărârea Guvernului nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată;
9. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată prin Legea nr. 47/2004.
10. Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
11. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
12. Legea nr. 422/2001 pentru protejarea monumentelor istorice, republicată;
13. Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, aprobată prin Legea nr. 3/2003;
14. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;

15. Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, Institutul de Proiectare, Cercetare și Tehnică de Calcul în Construcții – IPCT – SA București;
16. Normativ pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit - Indicativ NP-064-02, Institutul de Proiectare, Cercetare și Tehnică de Calcul în Construcții – IPCT – SA București;
17. Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
18. Ordinul INS Nr. 337/2007 privind actualizarea Clasificării Activităților din Economia Națională - CAEN;
19. Ordinului MCCPN nr. 2260/2008 privind aprobarea normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice.
20. Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
21. Anexa la Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2 361/2010 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
22. Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (cu modificările și completările ulterioare).

2. Teritoriul studiat

2.1. Încadrarea în teritoriul municipiului Sfântu Gheorghe

Teritoriul P.U.Z. Zona Centrală 2010 (în care se înscrie și teritoriul P.U.Z. Modificator Zona Centrală) este situat în centrul Municipiului Sfântu Gheorghe și este delimitat la est de artera de circulație de-a lungul căreia s-a dezvoltat orașul, arteră orientată N-S și situată pe terasa malului drept al râului Olt (reminiscentă a drumului principal dintre Brașov, Sfântu Gheorghe și Miercurea Ciuc). În momentul de față, această arteră are traseul fragmentat în Str. Kós Károly, Piața Libertății, după care se bifurcă spre nord: Str. Kossuth Lajos – Podeșului – Piața Kálmán (situată pe terasă) și Str. 1 Decembrie 1918 - fostă Petőfi Sándor (parțial) – Str. Ciucului (situată în luncă).

2.2. Amplasarea în zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe (Z.C.)

Teritoriul P.U.Z. Modificator Zona Centrală cuprinde Piața Libertății, între Str. Gábor Áron și intersecția dintre Str. 1 Decembrie 1918 (fostă Petőfi Sándor) și Str. Kossuth Lajos, precum și partea de nord a Parcului Elisabeta; acest teritoriu se înscrie în totalitate în 2 din cele 9 subzone istorice de referință (S.I.R.) stabilite prin P.U.Z. Zona Centrală 2010 (aprobat în 2011)¹:

- S.I.R. 5 – **Parcul Elisabeta**, care cuprinde partea de nord a Parcului Elisabeta, delimitată de Str. Gábor Áron la vest, frontul clădirilor din Piața Libertății la nord și est și o alee principală din Parcul Elisabeta la sud;
- S.I.R. 6 – **Blocurile noi din Nord**, care cuprinde o insulă de clădiri publice și locuințe colective și este delimitată de Str. Gábor Áron la vest, Str. Váradi József și Str. Körösi Csoma Sándor la nord, Str. Kossuth Lajos la est și frontul clădirilor din Piața Libertății la sud.

Limita convențională dintre S.I.R. 5 și S.I.R. 6, stabilită prin P.U.Z. 2010 (aprobat 2011) este modificată ca poziție prin P.U.Z. actual, fiind trasată pe limita fronturilor de sud ale clădirilor din Piața Libertății nr. 2 și 4 și Str. Gábor Áron nr. 8.

¹ P.U.Z. aprobat a stabilit că teritoriul zonei centrale formează o zonă istorică de referință (Z.I.R.) care se împarte în 9 Subzone Istoric de Referință (SIR), prezentate în P.U.Z. Modificator 2014 în Planșa 2.2. Încadrarea teritoriului P.U.Z. Modificator 2014 în P.U.Z. Zona Centrală 2010, sc. 1:2000

Astfel, prevederile P.U.Z. Modificator Zona Centrală 2014 se aplică numai pe suprafețele din centrul orașului cuprinse în S.I.R. 5 și S.I.R. 6; unele mici modificări ale străzii Gábor Áron, cuprinse în S.I.R. 8, nu sunt de natură să introducă în perimetrul modificat și această S.I.R.

În urma modificării limitei dintre ele, suprafețele celor 2 subzone istorice de referință reglementate în P.U.Z. Modificator Zona Centrală 2014 sunt următoarele:

- S.I.R. 5 – **Parcul Elisabeta - suprafață totală 2,43 ha** (în loc de 2.18 ha - suprafața S.I.R. 5 în P.U.Z. 2010);
- S.I.R. 6 – **Blocurile noi din Nord - suprafață totală 1,84 ha** (în loc de 2,09 ha - suprafața S.I.R. 6 în P.U.Z. 2010).

Suprafața totală a terenurilor cuprinse în P.U.Z. Modificator Zona Centrală este de 4,27 ha (20% din teritoriul P.U.Z. 2010).

Mentionăm că includerea S.I.R. 6 în zona de studiu a P.U.Z. Modificator a fost făcută datorită mutării limitei dintre S.I.R. 5 și S.I.R. 6 (cu aprox. 15 metri la nord), în urma căreia o mică suprafață de teren care în P.U.Z. Zona Centrală 2010 era inclusă în S.I.R. 6 (respectiv jumătatea de Nord a Pietei Libertății) a fost transferată în S.I.R. 5. **Toate prevederile P.U.Z. Modificator Zona Centrală se referă la terenul inclus în noua limită S.I.R. 5, restul teritoriului inclus în S.I.R. 6 nefiind afectat de noile propuneri. Astfel, toate reglementările referitoare la S.I.R. 6 (limita nouă) rămân neschimbate față de P.U.Z. Zona Centrală 2010 (aprobat 2011).** Din acest motiv, în planșele de detaliu ale P.U.Z. Modificator Zona Centrală este prezentat integral doar teritoriul inclus în S.I.R. 5.

2.3. Configurația terenului în teritoriul P.U.Z. Modificator Zona Centrală

Terenul este denivelat, cu o diferență de nivel de cca 5 m între partea de est (mai joasă) și partea de vest (mai înaltă). Denivelarea este acuzată în S.I.R. 5 – Parcul Elisabeta, cu terenul relativ plat și cu un taluz puternic la vest, spre Str. Gábor Áron. În S.I.R. 6 – insulă construită – terenul este amenajat cu o pantă lină crescătoare pe direcția SE-NV.

2.4. Încadrarea în zonele protejate ale municipiului

În Municipiul Sfântu Gheorghe nu este delimitată nicio zonă protejată, în sensul stabilit prin legislația în vigoare. Teritoriul P.U.Z. este acoperit de zonele de protecție ale monumentelor istorice (stabilite printr-o distanță de 100 m de la limitele imobilelor înscrise în Lista Monumentelor Istorice) precum și în „zona de protecție” stabilită prin P.U.G. în curs de elaborare.

Lista Monumentelor Istorice (aprobată prin Ordinul MCC nr. 2361/2010) distinge două ansambluri urbane care stau la baza stabilirii de zone protejate construite, ansambluri care se intersectează parțial cu teritoriul P.U.Z. 2010:

- (a) 142/CV-II-a-B-13086 Ansamblu urban, municipiul Sfântu Gheorghe, N - Str. Bisericii; E - str. Ciucului și Oltului; S - str. Gróf Mikó Imre și str. Spitalului; V - str. Kossuth Lajos și str. Gábor Áron.
- (b) 143/CV-II-a-B-13087 Centrul istoric al municipiului Sfântu Gheorghe, municipiul Sfântu Gheorghe, NE - Str. Voican; E - str. Ereghe și str. Șoimului; S - str. Váradí József; V - str. Cănepii și str. Irinyi János; N - str. Borviz.

S.I.R. 5 și S.I.R. 6 se încadrează în zona ansamblului urban înscris în LMI la poziția 142.

2.5. Condiționări provenite din P.U.Z. 2010 aprobat (2011)

P.U.Z. aprobat conține următoarele prevederi generale asupra teritoriului cuprins în P.U.Z. Modificator Zona Centrală:

- S.I.R. 5 – Parcul Elisabeta: funcțiuni de odihnă și recreere
- S.I.R. 6 – Blocurile noi din Nord: locuire colectivă, instituții publice, comerț

Circulația permisă este preponderent cea pietonală.

- P.U.Z. Modificator Zona Centrală reprezintă o actualizare și o detaliere a prevederilor P.U.Z. aprobat, în conformitate cu obiectivele ETAPA IANUARIE 2015 prezentate în Cap. 1.3. al prezentului memoriu prin care se propune realizarea următoarelor elemente:
 - relief artificial care să rezolve diferența de cotă dintre Piața Libertății și Piața Mihai Viteazul;
 - plantatie în extinderea parcului peisajer istoric, adiacent;
 - element arhitectural cu o funcțiune adecvată, care să creeze un front și o dominantă secundară pentru cele două piete (gloriette, seră, joc de clopote – Glockenspiel, pavilion info etc).

3. Studiu urbanistic

3.1. Evoluția și caracteristicile teritoriului studiat

Evoluția și caracteristicile zonei centrale au fost prezentate în P.U.Z. Zona Centrală 2010 (aprobat 2011), rezultând din studiile de fundamentare ale acestuia referitoare la probleme istorice și peisagistice. Prezentul memoriu prezintă elementele esențiale ale acestor studii (realizate de aceiași autori), particularizându-le pentru teritoriul studiat (vezi planșele 4.1. Evoluția teritoriului studiat, scara 1:7.500, 4.2. Evoluția tramei stradale în teritoriul studiat, scara 1:4.000, 4.3. Evoluția tramei stradale în teritoriul studiat Etapa 1785, scara 1:2.500, 4.4. Evoluția tramei stradale în teritoriul studiat Etapa 1989, scara 1:2.500, 4.5.1-3. Ilustrații - Zona de nord a Parcului Elisabeta).

3.1.1. Evoluția și caracteristicile funcțiunilor urbane

Așezarea medievală Sfântu Gheorghe, amplasată pe un platou mai înalt, neinundabil, era un sat cu teritoriul construit axat, pe direcția N-S, pe drumul de pe malul drept al Oltului (între Brașov, Sfântu Gheorghe și Miercurea Ciuc) – străzile Ciucului și Kós Károly – și, pe direcția E-V, pe cursul pârâului Debren și pe străzile Oltului, 1 Decembrie 1918 (fostă Petőfi Sándor), Kossuth Lajos și Horia. Această așezare avea o biserică construită pe deal în sec. XIV-XV (care mai târziu va fi fortificată) și un târg amplasat la poalele acestui deal; ca toate așezările secuiești, satul avea pe platou două artere principale în lungul cărora erau construite locuințele – străzile Daczo și Bisericii – care porneau din actuala Piața Kálmán.

La sfârșitul secolului XVII (1690), târgul de animale a fost mutat din Câmpul Târgului (Vásármezeje) într-un spațiu mai mare situat în zona mlăștinoasă din sudul orașului, amplasamentul noului târg fiind, de asemenea, pe drumul N-S din lungul Oltului. În 1750, târgul de produse, ținut anterior în Piața Kálmán, a fost mutat în același loc. În 1764 s-a amplasat în apropiere Regimentul secuiesc de husari, cu construcțiile necesare acestuia. Deplasarea marginii de sud a satului – devenit târg – a condus la apariția unor noi artere: străzile Váradi József, Piața Libertății și 1 Decembrie 1918 (fostă Petőfi Sándor); tot în această perioadă a apărut, probabil, și strada Pescarilor, care lega târgul de malul Oltului.

Zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe a fost constituită în jurul târgurilor ce se aflau pe locul actualului Parc Elisabeta (Piața Libertății). În harta din 1773² se poate observa o conturare a pieței târgului, prin construirea de locuințe pe laturile de est și nord ale acesteia; pot fi identificate în plan actualele străzi Gróf Mikó Imre, 1 Decembrie 1918 (fostă Petőfi Sándor) care, împreună cu piața târgului, delimitează „inima orașului” (insula centrală a zonei studiate prin P.U.Z. aprobat în 2011).

În secolul XIX, zona studiată în P.U.Z. Zona Centrală 2010 (aprobat 2011) devine noul centru al orașului. Cazarma Regimentului Secuiesc de Husari, construită de administrația austriacă în anii 1820-1821, este prima construcție oficială din noul centru al orașului; accesul principal în cazarmă dinspre artera de circulație Brașov – Sfântu Gheorghe – Miercurea Ciuc indică importanța acestui drum pentru dezvoltarea orașului. La capătul sudic al pieței, pe terenul ocupat azi de biserica romano-catolică Sf. Josif, s-a construit între 1762-1764, la inițiativa regimentului de husari aflat sub comanda colonelului Hegedűs, o biserică din lemn. Aceasta va fi înlocuită de o clădire de cărămidă în 1832-1834, care va fi extinsă între 1895-1902 cu transept și absidă, pentru a deveni edificiul actual³.

La jumătatea secolului al XIX-lea, se desființează târgul de animale, care este transformat în grădină publică (realizare începută probabil la 1855 și continuată în mai multe etape până la jumătatea secolului XX). Se construiesc clădiri administrative (sediul Scaunului, Str. Gábor Áron nr. 14; Casa breslelor orașului și Bazarul, Piața Libertății nr. 2; Primăria – astăzi Teatrul „Tamási Áron”, Piața Libertății nr. 1; Liceul confesional, astăzi Liceul „Székely-Mikó”, Str. Gróf Mikó Imre nr. 1); se construiesc locuințe ale familiilor bogate (cea mai cunoscută este Casa Fogolyán, Piața Libertății nr. 4). Târgul a persistat în centru până în anul 1934, când a fost mutat în prelungirea străzii Bisericii, pentru un sfert de secol, după care piața a ocupat locul pe care se găsește și astăzi⁴.

În perioada interbelică, în teritoriul studiat se produc importante modificări funcționale:

- Completarea Parcului Elisabeta (numit, în această perioadă, Parcul Regina Maria) cu pavilionul de muzică militară și extinderea parcului în partea de nord-est (lucrări finalizate în 1935) astfel încât, în al patrulea deceniu al secolului, partea centrală a orașului devine în întregime urbană;
- Organizarea circulației automobilelor pe străzile din zona studiată, începând din deceniul al patrulea, impusă de mărirea indicelui de motorizare a populației orașului;
- Construirea Sanatoriului Fogolyán, clădire cu 4 și 5 niveluri, amplasată în Piața Libertății nr. 4 (1936 – astăzi se păstrează numai o parte a clădirii, restul fiind înlocuit de clădirea postbelică a actualei Prefecturi a Județului Covasna);
- Construirea Cinematografului „Lux”, cu acces din Piața Libertății (adresa actuală – Piața Libertății nr. 4A); este probabil ca această sală de cinematograf să fie cea semnalată prin Anexa 3. *Drăniceanu, D.N., Rianu, N.G., Călăuza călătorilor și excursioniștilor în România, 1924/1925, extras, a Studiului istoric de fundamentare a P.U.Z., Text completat și revizuit (2014).*

Imaginile din documentul fotografic anexat *Studiului istoric de fundamentare a P.U.Z., Text completat și revizuit (2014)* conțin un număr apreciabil de localuri comerciale amplasate în zona studiată; este probabil, de asemenea, ca multe dintre firmele existente în oraș, conținute în *Anuarul României Mari 1920-1921*⁵, să fi funcționat în zona centrului nou (vezi *Anexa 2. Extras Anuarul General al României - Mari, 1920 – 1921 a Studiului istoric de fundamentare a P.U.Z., Text completat și revizuit (2014)*).

² Josephinische Landaufnahme (1769-1773).

³ Cserey Zoltán, Almos József, *Sepsiszentgyörgy képes története*, Sfântu Gheorghe, Medium, 1999, pp. 64-65.

⁴ *Ibid.*, pp. 44-45.

⁵ Anastasescu, Nic. I., Director, *Anuarul General al României - Mari (Annuaire Général de la Grande - Roumanie)*, Edițiunea IX, 1920 – 1921, Comerț, Industrie, Finance, Agricultură, București, Milano, Editura Torriani&Co, 1920

În perioada 1947-1968, când Republica Populară Română (din 1965, Republica Socialistă România) a avut organizarea administrativ-politică în regiuni și raioane, orașul Sfântu Gheorghe a fost reședința raionului eponim; în toată această perioadă, schimbările funcționale care s-au produs în zona studiată nu au condus la apariția unor clădiri noi.

Începând cu anul 1968, se înființează Județul Covasna, cu reședința în orașul Sfântu Gheorghe (devenit municipiu în anul 1979)⁶; în centrul orașului se produc importante schimbări funcționale și fizice care acoperă o parte din zona studiată și spațiul adiacent acesteia la vest:

- Construirea sediului politico-administrativ al județului, în perioada 1968-1970, prin transformarea și completarea casei și sanatoriului Fogolyán (Piața Libertății nr. 4)⁷;
- Construirea ansamblului nou al Pieței Mihai Viteazul, piață pentru „adunări populare”, amplasată la vest față de Piața Libertății și juxtapusă spațiilor reprezentative ale orașului istoric (Piața Libertății, Parcul Elisabeta, Str. 1 Decembrie 1918 - fostă Petőfi Sándor, Str. Kossuth Lajos). Ansamblul nou, realizat după 1975 conform unui model specific perioadei, deși a provocat distrugerea unor clădiri istorice din partea superioară a orașului, a menajat clădirile reprezentative aflate în partea inferioară a centrului⁸. Configurația Pieței Mihai Viteazul și funcțiunile acesteia sunt caracteristice: piață de adunări dominată de Grupul statuar „Mihai Viteazul” și de Casa de Cultură, clădiri de locuințe colective cu 4-8 niveluri, artere de circulație noi (Str. Gábor Áron, Str. Váradi József).

3.1.2. Evoluția și caracteristicile țesutului urban

La sfârșitul sec. XIX apar două planuri topografice, planul din 1872⁹ și planul din 1897¹⁰, ce pot fi luate ca referință în analiza zonei studiate. La nivelul tramei stradale se pot identifica apariția străzii Körösi Csoma Sándor¹¹, care este figurată ca neterminată în ambele planuri și a străzii Gödri Ferenc¹². Restul străzilor din zona studiată își păstrează traseele. Se efectuează lucrări de terasare la promenada de pe latura vestică a actualei Piețe a Libertății.

A doua ridicare topografică militară austriacă – ridicarea Francisco-Iosefină (1872) reprezintă mai exact decât harta din 1773 rețeaua stradală și clădirile existente; piața târgului este bine conturată, parcelele neputând fi însă identificate. În planul din 1897 sunt reprezentate cu acuratețe limitele parcelelor (cu forme regulate în zona studiată). Se poate observa diferența între parcelele pe care sunt realizate construcții, fie cu destinație publică (administrativă, comercială, militară, culturală), fie construcții pentru locuire cu un standard ridicat (de dimensiuni mari) și cele care au construcții cu funcțiune mixtă (locuire și parter comercial), servicii (hanuri și hoteluri) și locuire (locuințe unifamiliale, locuințe de raport), acestea din urmă având o deschidere de dimensiuni mici la stradă și o desfașurare a lotului pe adâncime¹³. Terenul de pe latura vestică a Parcului Elisabeta face parte din domeniul primăriei și a fost vândut prin licitație în 1852, fiind împărțit în parcele de dimensiuni egale.

În aceeași perioadă se realizează numeroase lucrări edilitare:

⁶ Decretul Consiliului de Stat nr. 281/27.06.1979.

⁷ Proiect elaborat la DSAPC Brașov, autorul este necunoscut – informații arh. Edmund Olșevschi, Brașov

⁸ Observație înscrisă și în lucrarea lui Alex Răuță, *Negocierea centrului civic. Arhitecți și politicieni în România secolului XX*, București: Editura universitară „Ion Mincu”, 2013, pp. 188, 190, 194; la una dintre prezentările machetelor la Cancelaria CC al PCR, N. Ceaușescu a cerut reducerea spațiului public din centrul nou (*ibid.*, p. 198).

⁹ A doua ridicare topografică militară austriacă – ridicarea Francisco-Iosefină, 1872

¹⁰ Ridicarea topografică a ing. Lux Gyula 1897 – 1906 (*Sepsi – Szent – György, Rendezett Tanácsú Város, Átnézeti Térképe 1897*)

¹¹ Trecută în planul din 1897 sub denumirea de *Sikó szoros*.

¹² Trecută în planul din 1897 sub denumirea de *Jókai utca*.

¹³ În mod tradițional la secui, transmiterea proprietății se face în mod egal către toți moștenitorii de sex masculin, prin divizarea unui lot în parcele egale.

- În 1896 sunt modernizate străzile Gróf Mikó Imre și 1 Decembrie 1918 (Libócz utca) și se lărgeste strada Kossuth Lajos (Iskola utca) prin mutarea gardurilor;
- În 1897 se aprobă regulamentul pentru cârciumi, berării și vânzarea cu amănuntul a băuturilor spirtoase. Se execută și se pavează trotuarul cu lățime de 5 m de pe latura sudică a Liceului "Székely-Mikó" până la casa de raport (Bérpalota – str. Gróf Mikó Imre nr.11), amenajată în aceiași ani, precum și lucrări de amenajare, de pietruire și de realizarea a rigolelor de scurgere din piatră pe străzile: Gróf Mikó Imre, Nicolae Bălcescu (Major utca), Gödri Ferenc (Jókai utca), Gábor Áron (Felső sétatér utca), Kossuth Lajos (Iskola utca);
- În 1899 continuă lucrările de amenajare începute în străzile: Cimitirului (Temető utca), Konsza Samu (Új utca), Váradi József, Piața Libertății (Szabadság tér) precum și porțiunea dintre străzile Kossuth și Ciucului a străzii 1 Decembrie 1918 (Kossuth tér);
- Între 1900-1912 se efectuează lucrări de amenajare și modernizare a pavajelor;
- În 1906 au fost terminate și redactate planurile orașului pe baza ridicărilor topografice realizate de inginer Lux Gyula (lucrări începute în anul 1897)
- În 1909 s-a elaborat noul regulament de urbanism și construcții al orașului.

Imobilele situate în zona studiată și la limitele acesteia, a căror evoluție a putut fi identificată sunt următoarele¹⁴:

1. Începutul sec. XIX:
 - "Casa cu Arcade" (fostă clădire a comandamentului regimentului de husari, azi sediul unor organizații nonguvernamentale), construită în 1820-1821;
 - Fostul sediu al Comitatului Trei Scaune (azi Biblioteca Județeană "Bod Péter"), construit între 1829-1832;
2. Jumătatea sec. XIX:
 - Șirul de case de pe latura vestică a Parcului Elisabeta (construite pe parcele vândute prin licitația din 1852);
 - Fostul sediu al orașului - Primăria (azi Teatrul "Tamási Áron"), construit între 1854-1856 și decorat interior în 1859; aici a funcționat în perioada 1865-1899 prima scenă mobilă a orașului;
 - Prima lucrare de amenajare a Pieței târgului, prin acoperirea șanțului cu apă și tăierea salcâmlilor de pe marginea acestuia, 1857;
 - Începerea lucrărilor de pietruire a Pieței târgului, 1869;
 - Construirea clădirii Bazarului (Piața Libertății nr. 2), 1869-1870,;
 - Construirea aripii vestice a Liceului "Székely-Mikó" 1870-1877;
 - Construirea, în 1873, a "Monumentului 1848" din Parcul Elisabeta.
3. Sfârșitul sec. XIX-începutul sec. XX:
 - Casa familiei Fogolyán (azi clădirea Prefecturii)1889;
 - Aripa de sud a Liceului „Székely-Mikó”, arh. Alpár Ignác, 1890-1892;
 - Punerea pietrei de temelie a casei de raport (Bérpalota) 1896, 9 august și construirea acesteia, pentru fabricarea produselor de tutun (lucrare executată de antreprenorul Pap Dezső), 1897;
 - Construirea aripii sudice a sediului Comitatului Trei Scaune, inclusiv crearea unei fațade unitare a întregii clădiri, 1897;
 - Extinderea sediului Comitatului Trei Scaune cu corpul nord-vestic al clădirii; amenajarea casei scării și a accesului separat pentru angajați, 1905;
 - Casa „Keresztes", arhitect Kós Károly, 1913.

În secolul XIX, zona se construiește în totalitate pe trama stradală constituită anterior, devenind centrul nou al orașului. Formarea centrului nou a fost determinată de apariția instituțiilor statului (austriac și, după 1867, austro-ungar) și de nevoia de locuire a unor familii mai bogate. De asemenea, în centrul nou își găsesc locul meșteșugarii, cu ocupații nelegate direct de producția agricolă din zonă.

¹⁴ O listă a clădirilor în perimetrul zonei centrale se găsește în volumul P.U.Z. 2010, aprobat (2011).

Amplasarea marilor clădiri publice și a palatelor familiilor bogate (Palóta, Palast) se face, fără îndoială, după modelul contemporan vienez și budapestan (poate, preluat prin intermediul transformărilor fortificațiilor Brașovului): instituțiile și clădirile importante se construiesc în legătură cu marele bulevard nou (în speță, Piața Libertății, strada Gábor Áron, str. 1 Decembrie 1918 - fostă Petőfi Sándor). Din noile funcțiuni rezultă și creșterea importanței străzilor Váradi József, Piața Libertății, Gábor Áron, Gróf Mikó Imre și 1 Decembrie 1918 - fostă Petőfi Sándor.

Este probabil că tot modelul orașului austro-ungar a condus la organizarea, în locul târgului orașului, a spațiului plantat central, alături de care au fost amplasate, în timp, alte clădiri cu funcțiuni reprezentative: biserica catolică, Muzeul Secuiesc ș.a. Astfel, aspectul actual al unei mari părți din centrul nou al orașului se datorează construcțiilor din ultima parte a secolului XIX și de la începutul secolului XX.

În perioada interbelică, în zona studiată se construiesc puține clădiri, întrucât centrul orașului era deja format. Astfel, în Planul militar din 1937 nu se observă schimbări la nivelul tramei stradale, iar la nivelul parcelelor nu există modificări majore. În anul 1939 este elaborat planul de sistematizare și extindere a orașului. Proiectul este realizat parțial prin modernizarea străzilor și începerea lucrărilor la catedrala ortodoxă¹⁵. Proiectul presupunea reamenajarea tramei stradale, se propunea o legătură carosabilă între str. Ciucului și str. Gödri Ferenc (prin străpungerea insulei centrale), amenajarea Pieței Mihai Viteazul și amplasarea unei biserici în scuarul pieței, lărgirea străzii Libertății și amenajarea ei cu vegetație între sensurile de circulație, propunerea unei catedrale ortodoxe, iar în axul acesteia, pe partea opusă parcului, este propusă amplasarea noii primării a orașului. Propunerea de amenajare a catedralei presupunea demolarea „Casei cu Arcade” și a clădirilor existente până în strada Gödri Ferenc, pe terenul liber astfel obținut fiind propusă o amenajare peisageră. În același an încep lucrările la Catedrala ortodoxă (arh. D. Ionescu – Berechet), care sunt terminate în 1987. Intervenția asupra „Casei cu Arcade” nu este efectuată, iar proiectul pentru noua primărie a orașului nu a fost realizat.

Este de amintit faptul că la Sfântu Gheorghe a activat arh. Kós Károly (1883-1977), absolvent al Universității din Budapesta (1907), membru al Uniunii Arhitecților din R.S.R.. Acesta a studiat arhitectura populară secuiască, creând într-un stil pe care îl denumește „arhitectură secuiască”, stil care poate fi integrat curentului „arhitecturii maghiare de la schimbarea secolului”; în creațiile sale se regăsesc influențe ale stilurilor naționale ale sfârșitului de secol, în special ale stilului Secession vienez.

După 1947, orașul a fost restructurat: în perioada 1948-1990 se intervine la nivel urbanistic asupra centrului orașului și se fac modificări conforme cu modelul de gândire al epocii, prin documentații denumite Schițe de Sistematizare și Detalii de Sistematizare; acestei acțiuni i se adaugă schimbarea – din nou – a denumirilor străzilor.

După 1960, s-au realizat cartiere de locuințe colective pe axul de dezvoltare N-S, urmate de organizarea centrului civic, ca urmare a statutului de reședință a Județului Covasna obținut de oraș în 1968. Se intervine asupra tramei stradale, este propusă o piață a centrului civic și clădirea Casei de Cultură, actuala Piață Mihai Viteazul, modificând cursul străzii Váradi József care este legată de strada Kosuth Lajos. Strada Konsza Samu dispare de pe porțiunea actuală intersecției cu strada Váradi József și Piața Mihai Viteazul. Este prelungită strada Gábor Áron fiind bordată cu blocuri în tronsonul ei de nord.

În perioada 1970-1980 are loc sistematizarea Pieței Libertății din Municipiul Sfântu Gheorghe, prin realizarea unor blocuri de locuințe, a Casei de Cultură, a Pieței de adunări și a statuii lui Mihai Viteazul care a fost inaugurată la 28 septembrie 1982 (autor: sculptorul George Rădulescu-Gir).

¹⁵ Arh. C. Nichitovici: „Sfântu Gheorghe amenajarea și extinderea urbană a orașului” Revista „Arhitectura 1891 – 1941 semicentenerul Societății arhitecților români” București ianuarie – martie 1941

Noul centru civic a schimbat spațiile și cadrul construit din partea de vest a zonei studiate în 2014, prin realizarea unei piețe de adunări dominată de Casa de Cultură și înconjurată de blocuri cu înălțime mare. Alte programe caracteristice perioadei – hotel, magazin universal – au condus la apariția unor clădiri de mari dimensiuni amplasate tot în zona centrală studiată în P.U.Z. 2010; amplasarea acestora a avut ca efect diminuarea importanței spațiale a clădirilor vechi.

La sfârșitul anilor 1970 începe acțiunea de distrugere a clădirilor vechi valoroase situate în principalele orașe ale țării, însă în municipiul Sfântu Gheorghe transformările au afectat numai partea de vest a zonei studiate; în același timp, atitudinea de ignorare a clădirilor istorice a condus, în timp, la deprecierea acestora.

În opoziție cu această atitudine generală, este de remarcat elaborarea unui detaliu de sistematizare pentru zona delimitată de: Str. Școlii (Str. Gróf Mikó Imre), Str. Lenin (Str. 1 Decembrie 1918 - fostă Petőfi Sándor) și Piața Libertății, denumit *Renovare Urbană Centrul Sfântu Gheorghe 1975*¹⁶; prevederile studiului constau în principal în amenajarea unei zone pietonale în interiorul insulei centrale și în completarea respectoasă a fronturilor străzilor Școlii (Str. Gróf Mikó Imre), Lenin (Str. 1 Decembrie 1918 - fostă Petőfi Sándor) și ale Pieței Libertății. Proiectul nu a fost realizat, însă ideile sale centrale au fost reluate în studiile de după anul 2000 (P.U.Z. aprobat în anul 2011).

După 1990, în special în partea de est a zonei centrale, sunt amplasate clădiri noi pentru funcțiunile deficitare, cum este cazul băncilor și clădirilor de birouri, contribuind la deprecierea și mai gravă a aspectului zonei centrale, prin lipsa de control asupra volumelor noi. În paralel, se modernizează parțial fondul construit vechi, deseori în mod inadecvat, fără respect față de substanța originală a clădirilor. Se pot remarca mai multe direcții de acțiune: revenirea la unele dintre denumirile străzilor dinainte de anul 1918; începerea programului de renovare și refuncționalizare a spațiilor plantate din centrul orașului; începerea programului de amenajare complexă a centrului orașului, începând cu sistemul de circulație pietonală și cu refuncționalizarea unor spații urbane decăzute¹⁷; luarea în considerare cu respect a celor mai multe dintre clădirile vechi din centrul istoric al municipiului; amplasarea în centru a unei statui cu semnificație istorică.

¹⁶ Arh. Viorel Oproescu, dr. arh. Virgil Bilciurescu, pr. Silvia Rus, pr. Dumitru Ruși, „Zona centrală Sfântu Gheorghe”, in *Arhitectura*, anul XXIV, Nr. 4 (161), 1976.

¹⁷ În anii 2011-2012 s-au refăcut pavajele, spațiile plantate, mobilierul urban și fântâna decorativă din Piața Mihai Viteazul (autor: designer Damokos Csaba).

3.1.3. Evoluția Parcului Elisabeta

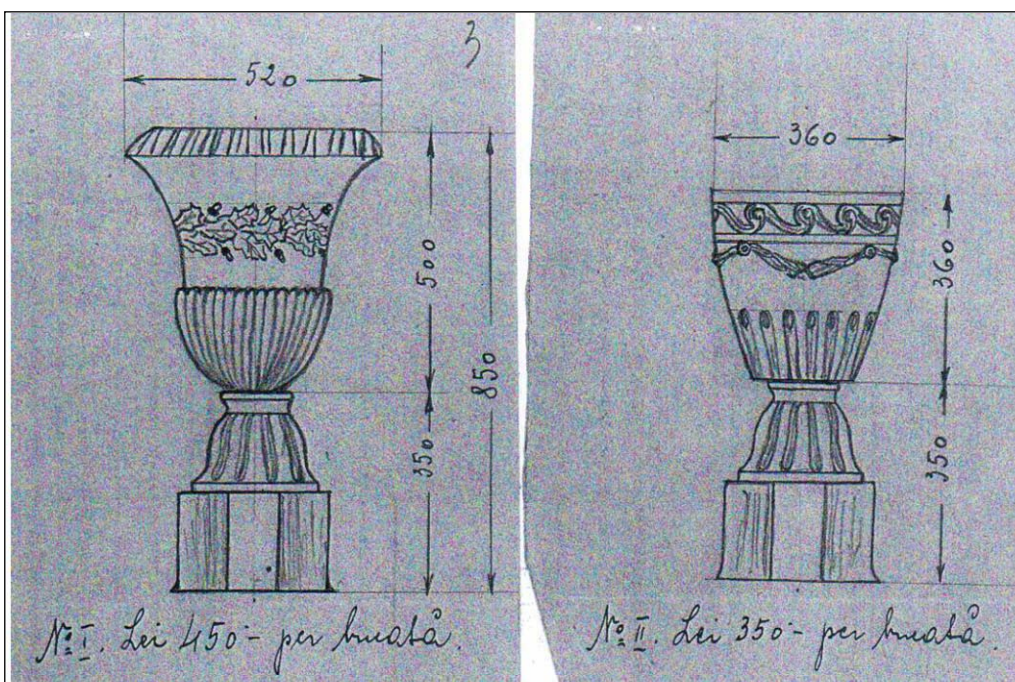
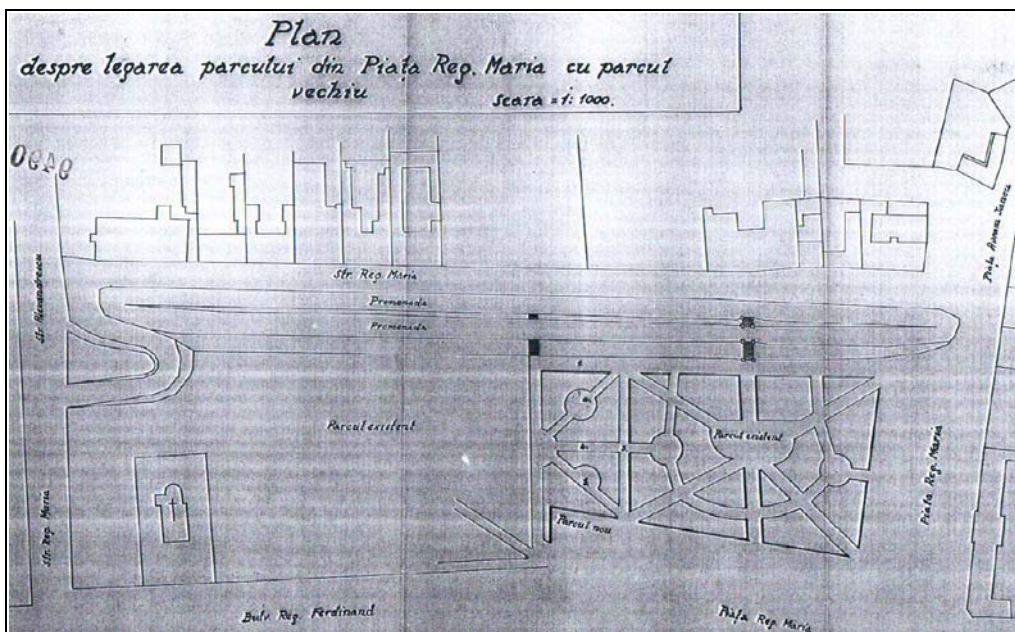
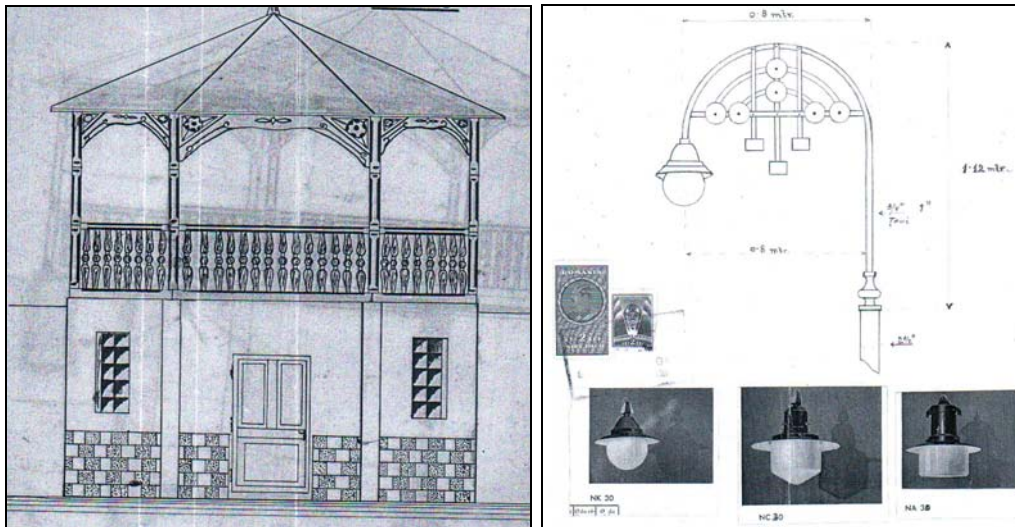
În deceniul 3 al secolului XX au început lucrările de extindere a Parcului Elisabeta (realizat, în mai multe etape, începând din a doua jumătate a secolului XIX), de amenajare a aleilor destinate pentru promenadă și de transformare a pieței de cereale și animale în parc (acțiune realizată între anii 1934-1935)¹⁸; datele principale de realizare a parcului central sunt următoarele:

- 1929 – Solicitarea construirii unui pavilion pentru muzică;
- 1930 – Proiectul și devizul pavilionului au fost elaborate de ing. Szász Ștefan, șeful serviciului tehnic al primăriei, lucrările fiind finalizate în 1935;
- 1934 – Primăria orașului Sfântu Gheorghe aprobă „amplificarea iluminatului public în Piața Regina Maria”, respectiv „înlocuirea candelabrelor care duc la prefectură cu lămpi de 100 wați, care se vor executa conform schițelor și devizelor de la dosar”;
- 1934 – Decizia Comisiei Interimare a Orașului Sfântu Gheorghe din 12 octombrie 1934, de prelungire a parcului nou și de legare a acestuia cu parcul vechi; încep lucrările de amenajare a parcului, pe baza proiectului întocmit de ing. Szász Ștefan. Referatul Serviciului tehnic din aceeași dată menționează prelungirea parcului din Piața Regina Maria, *adică legarea în toată lățimea a parcului vechi cu parcul nou. În urma prelungirii parcului este necesară tăierea șirului de pin îmbătrânit... prin tăierea lor parcul va câștiga din punct de vedere estetic un aspect mai frumos. Este necesar ridicarea pavajului între cele două parcuri pentru a putea trasa drumurile de legătură, precum și replantarea gardului viu, în continuare cu parcul existent.* Devizul prevedea executarea următoarelor lucrări: *ridicarea pavajului existent, nivelarea și aranjarea terenului, formarea drumurilor, tăierea arborilor, transportul pietrișului și nisipului pentru amenajarea drumurilor noi.* Lucrările la noul parc erau terminate în 1935 (vezi planul din pagina următoare, datat 1935);
- 1936 – Primăria orașului comandă Fabricii de sobe și lucrări de ciment Lehel Pap din Sfântu Gheorghe executarea a unor vase de flori din beton (cinci tipuri de dimensiuni diferite și 12 bănci pentru parc *de o lungime de 2,5 m cu picioare de fontă vopsite alb, cu patru scânduri de stejar, de culoare naturală*);
- 1938 – Primăria orașului avea seră de flori și un grădinar;
- 1940 – Construirea statuii lui Andrei Mureșanu, dăruită în toamna aceluiași an¹⁹;
- 1940-1944 – Amplasarea în parc a Monumentului Steagul Patriei;
- 1951 – Îndepărtarea ”Monumentului Steagul Patriei” și amplasarea ”Monumentului Eroilor Sovietici”;
- 1989 – Îndepărtarea stelei roșii cu cinci colțuri de pe ”Monumentului Eroilor Sovietici” și mutilarea obeliscului²⁰;
- 1995 – Amplasarea în parc a Statuii ”Gróf Mikó Imre”, întemeietorul primului colegiu de studii secundare din oraș;
- 2002-2014 – Lucrări de reabilitare a Parcului Central: se amenajează un iaz cu nuferi și stânjenei, o grădină cu roci, un loc de joacă, un labirint pentru copii, se asfaltează aleile. Ansamblul primește numele „Parcul Elisabeta”.

¹⁸ Datele următoare (prezentate cronologic) și imaginile – acolo unde nu există o altă mențiune – sunt extrase din documentul: Dr. Ioan Lăcătușu, *Momente din istoricul amenajării parcului central al municipiului Sfântu Gheorghe*, 2009, anexat scrisorii Centrului European de Studii Covasna – Harghita către Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe (<http://www.forumharghitacovasna.ro/articole/Scrisoare%20deschisa%20Parcului%20Sf%20Gheorghe.pdf>). Sursele citate sunt: Arhivele Naționale Covasna, *Fondul Primăria orasului Sfântu Gheorghe*, dosarele 881/1930, f. 1; 881/1930, f. 14 (proiectul pavilionului); 220/1932, f. 1; 234/1935, f. 8; 525/1935 (lămpile), f. 1; 6. *Ibidem*, 89/1935, f. 6-14; 89/1935 (planul), f. 17; 89/1935, f. 2-3; 369/1935, f. 2; 525/1935, f. 1; 460/1935, f. 1; 599/1935, f. 1; 157/1936 (vasele), f. 4; 810/1937, f. 1-2; 598/1937, f. 1; 463/1938, f. 5; 178/1939, f. 4; Fond 554, Secția Secretariat, Dos. 1/I, p. 10; 1/I, p. 18; 1/I, p. 28. A se vedea și: Cserey Zoltán, József Almos, *op. cit.*

¹⁹ Dr. Ioan Lăcătușu, în *Curierul ardelean* nr. 252, 24 august - 6 septembrie 2012

²⁰ Informație de la arh. Kázmér Kovács.



Proiectul pavilionului pentru muzică (ing. Szász Stefan, 1930), proiectul de prelungire a parcului (idem, 1934);
lămpi decorative (1935) și vase de flori din beton (1936) – documente din Arhivele Naționale Covasna, apud
Dr. Ioan Lăcătușu, *Momente din istoricul amenajării parcului central al municipiului Sfântu Gheorghe*, 2009.

3.1.4. Evoluția denumirilor arterelor de circulație

Străzile din zona studiată în P.U.Z. Modificator Zona Centrală (S.I.R. 5 și S.I.R. 6):

Nr. crt.	Denumirea actuală	Denumiri anterioare
1.	Gábor Áron	Szabadság tér (1940-1944)
		Piața Regina Maria (1920-1940)
		Megyekáz utca (1894-1920)
		Kórházsor (1874-1894)
2.	Kőrösi Csoma Sándor	Fürdő (1965-1975)
		Ady Endre (1944-1965)
		Bethlen Gábor (1940-1944)
		M. Viteazul (1922-1940)
		Cipariu (1921)
		Sikó szoros
		Bethlen Gábor (1894)
3.	Kossuth Lajos (1940-prezent)	Könyök (1874-1894)
		Regele Carol I
		Iskola utca
4.	Piața Libertății	Barompiacra kimenő (1750)
		Piața Regina Maria (1920-1940)
		Szabadság tér
5.	Váradi József	Nagy piac (1874-1894)
		Váradi József (1944 – prezent)
		Laszar Catargiu (1920-1940)
		Hegy (1874-1894)

3.1.5. Caracteristicile fondului construit

Fondul construit din zona centrală a orașului este compus din clădiri cu grad mare de reprezentativitate, aferente centrului nou al orașului, dezvoltat în sec. XIX în zona liberă din sudul localității. Funcțiunile statului modern, din a doua jumătate a secolului XIX au necesitat amplasamente pentru instituțiile care și-au găsit loc în această zonă (Primăria, reședința scaunului ș.a.); alături de acestea au fost amplasate, la sfârșitul secolului XIX, clădiri pentru învățământ, cultură și locuințe ale familiilor nobile. În aceeași perioadă apar funcțiuni comerciale și locuințe, iar teritoriul fostului târg este transformat în grădină publică în primele decenii ale sec. XX, ceea ce a condus la creșterea gradului de reprezentativitate a zonei. După 1918, se construiește tot în acest spațiu central biserica ortodoxă, simbol al statului român și zona își consolidează caracterul comercial și administrativ.

În perioada socialistă, zona este restructurată în mare parte, prin desființarea unui mare număr de construcții istorice și crearea centrului civic cuprinzând piața de manifestații: Piața Mihai Viteazul, Casa de Cultură (arh. Oliver Ritti²¹) și ansambluri de locuințe colective; în afară de acestea, se construiesc Hotelul "Bodoc", Restaurantul "Sugas", magazinul universal, clădirea PTTR, precum și alte clădiri de locuințe colective în părțile de est și sud ale zonei studiate în P.U.Z. 2010, acțiuni care au condus și la deprecierea centrului vechi din secolul XIX.

²¹ Informație furnizată de arh. Kázmér Kovács

3.1.6. Regimul juridic de protecție

a. Regimul juridic de protecție existent (cf. LMI 2010, vezi Planșa 3. Regimul juridic de protecție existent și propus)

Ansambluri urbane

S.I.R. 5 și S.I.R. 6 se află în întregime în ansamblul urban:

142/CV-II-a-B-13086 Ansamblu urban „Zona Centrală”, N - Str. Bisericii; E - str. Ciucului și Oltului; S - str. Gróf Mikó Imre și str. Spitalului; V - str. Kossuth Lajos și str. Gábor Áron.

Zone construite protejate

S.I.R. 5 și S.I.R. 6 sunt incluse în ”zona de protecție” ale cărei limite sunt stabilite prin PUG în lucru (V&K, 2009).

Monumente și ansambluri de arhitectură

Din limita de studiu (S.I.R. 5 și S.I.R. 6) face parte un singur imobil monument istoric:

182/CV-II-m-B-13110 Clădirea Bazarului, azi spații comerciale (parter) și galerie de artă (etaj), Municipiul Sfântu Gheorghe, Piața Libertății 2-4, 1867-1869

Monumente de for public

În S.I.R. 5 și S.I.R. 6 nu există monumente de for public clasate în LMI 2010.

În teritoriul P.U.Z. Modificator Zona Centrală nu sunt protejate monumente arheologice.

b. Regimul juridic de protecție propus prin P.U.Z. 2010

P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010, aprobat în anul 2011, conține următoarele propuneri de clasare în LMI a unor imobile situate în limita P.U.Z. Modificator Zona Centrală:

- Strada Libertății, nr. 4, corp Vestic – Casa Fogolyán – grupa valorică B;

c. Regimul juridic de protecție propus prin P.U.Z. Modificator Zona Centrală

P.U.Z. Modificator Zona Centrală prevede preluarea propunerilor conținute în P.U.Z. Zona Centrală 2010 și completarea LMI cu următoarele 2 monumente de for public (grupa valorică B, categoria III):

- ”Monumentul 1848”, Parc Elisabeta, datat 1873;
- Statuia ecvestră ”Sfântul Gheorghe Ucigând Balaurul”, intersecția str. 1 Decembrie 1918 - fostă Petőfi Sándor cu str. Kossuth Lajos, amplasată în 2014²² (monument aflat în imediata vecinătate a S.I.R. studiate).

²² Statuia este copia modernă, executată la Budapesta, a statuii originare din bronz, amplasată pe latura de sud a Bisericii Sf. Vit din curtea Palatului Regal din Praga. Statuia a fost creată în anul 1373 de sculptorii frați Márton (Martin) și György (Gheorghe) din Cluj, la comanda regelui Ungariei și Poloniei, Ludovic I de Anjou – ”Ludovic cel Mare” (Lajos - Ludwik). La sfârșitul secolului XIX, Împăratul Franz Joseph a donat Municipiului Cluj-Napoca o copie din ipsos a statuii, copie aflată acum la Muzeul Național de Istorie a Transilvaniei din Cluj-Napoca. O copie din bronz a statuii, executată la Budapesta, a fost instalată în Cluj Napoca în anul 1904 și astăzi este amplasată pe str. Mihail Kogălniceanu, în fața Bisericii Reformate Matia; copia este înscrisă în LMI: 1330. CJ-III-m-A-07815, cf. LMI 2010, vol. II, p. 842.

3.2. Împărțirea operațională a teritoriului studiat

3.2.1. Împărțirea operațională a teritoriului studiat în P.U.Z. Zona Centrală 2010

Analiza valorică a clădirilor, analiza țesutului urban istoric, a formării sale în timp și analiza regimului juridic de protecție au condus la necesitatea subîmpărțirii teritoriului studiat în mai multe unități.

Teritoriul studiat în P.U.Z. Zona Centrală 2010 face parte din Zona Istorică de Referință (ZIR) a municipiului Sfântu Gheorghe; din rațiuni operaționale teritoriul P.U.Z. Zoan Centrală 2010 se împarte în nouă Subzone Istoric de Referință (S.I.R.: teritorii care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric, care vor fi preluate în reglementări).

În funcție de caracteristicile țesutului urban, S.I.R. stabilite prin P.U.Z. Zona Centrală 2010 se delimitează fie pe axul străzilor, fie pe limitele imobilelor, după cum urmează (vezi Planșa 2.2. Încadrarea teritoriului P.U.Z. Modificator în P.U.Z. Zona Centrală 2010):

1. **S.I.R. 1 – Inima orașului**– Str. 1 Decembrie 1918 (fostă Petőfi Sándor) la N și NE, Piața Sfântu Gheorghe la E, Str. Gróf Mikó Imre la S, Piața Libertății la V – suprafața totală 3,41 ha (17%).
2. **S.I.R. 2 – Târgul nou** – str. Kőrösi Csoma Sándor la NV, limita Z.I.R. la N și la E, limita de E a imobilului Str. 1 Decembrie 1918 (fostă Petőfi Sándor) nr. 29, str. 1 Decembrie 1918 (fostă Petőfi Sándor) la SV și S, str. Kossuth Lajos la V – suprafața totală 3,84 ha (19%).
3. **S.I.R. 3 – Centrul Comercial nou** – limita de V a imobilului Piața Sfântu Gheorghe nr.1, limita Z.I.R. la N, Str. Nicolae Bălcescu la E, limita Z.I.R. la S, Str. Potsa Jozsef și Piața Sfântu Gheorghe la V – suprafața totală 2,68 ha (13%).
4. **S.I.R. 4 – Bulevardul nou** – Str. Gróf Mikó Imre la N, Str. Potsa Jozsef la E, limita Z.I.R. la S, Piața Libertății la V – suprafața totală 1,80 ha (9%).
5. **S.I.R. 5 – Parcul Elisabeta** – Piața Libertății la N și E, limita Z.I.R. în S, str. Gábor Áron la V– suprafața totală 2,18 ha (10%).
6. **S.I.R. 6 – Blocurile noi din Nord** – limita Z.I.R. și str. Váradi József la N și NE, str. Kossuth Lajos și Kőrösi Csoma Sándor la E, Piața Libertății la S, Str. Gábor Áron la V, str. Kossuth Lajos la NV – suprafața totală 2,09 ha (10%).
7. **S.I.R. 7 – Str. Váradi József** - limita Z.I.R. la N și NE, str. Kossuth Lajos la E, str. Váradi József la S, str. Konsza Samu la V – suprafața totală 0,67 ha (3%)
8. **S.I.R. 8 – Piața Mihai Viteazul** – str. Varadi Jozsef la N, Str. Gábor Áron la E, limita de S a imobilului Str. Gábor Áron nr. 12, Str. Cimitirului la S, limita Z.I.R. și Str. Castanilor la V – suprafața totală 2,95 ha (14%).
9. **S.I.R. 9 – Parcul nou** – limita Z.I.R. și Str. Cimitirului la N, limita de N a imobilului Str. Gábor Áron nr. 14, Str. Gábor Áron la E, limita ZIR la S și V – suprafața totală 1,02 ha (5%).

Total teritoriu P.U.Z. Zona Centrală 2010 (Z.I.R.) – 20,64 ha (100%).

După aprobarea din anul 2011 a P.U.Z. Zona Centrală, această împărțire operațională, specifică P.U.Z. pentru zonele istorice, va fi preluată și în documentațiile de urbanism care trebuie aprobate.

3.2.2. Împărțirea operațională a teritoriului studiat în P.U.Z. Modificator Zona Centrală

Prevederile P.U.Z. Modificator Zona Centrală se aplică numai pe suprafețele de teren din centrul orașului cuprinse în S.I.R. 5 și S.I.R. 6.

- S.I.R. 5 – **Parcul Elisabeta** - suprafață totală 2,43 ha (în loc de 2.18 ha – suprafața S.I.R. 5 în P.U.Z. 2010)
- S.I.R. 6 – **Blocurile noi din Nord** - suprafață totală 1,84 ha (în loc de 2,09 ha – suprafața S.I.R. 6 în P.U.Z. 2010)

Suprafața totală a terenurilor cuprinse în P.U.Z. Modificator Zona Centrală este de 4,27 ha (20% din teritoriul P.U.Z. Zona Centrală 2010).

3.3. Situația S.I.R. 5 și S.I.R. 6 și disfuncționalități

Notă: Capitoarele: Mediul și cadrul natural (Condiții naturale, Condiții geotehnice și Elemente de relief și peisaj), Rețele tehnico-edilitare, Probleme de mediu și Transport în comun au fost tratate în documentația P.U.Z. Zona Centrală 2010 aprobat (2011).

Pentru rețelele tehnico-edilitare vezi Planșa 5.6. Echipare edilitară aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală 2014. Planșa este preluată, fără modificări, din proiectul *Amenajarea spațiilor pietonale din centrul istoric al municipiului Sf. Gheorghe* – Planșa IS-01 Plan de situație, 2014, autori: S.C. Kontur SRL Miercurea-Ciuc (proiectant general), S.C. Total Term Sfântu Gheorghe (proiectant de specialitate instalații sanitare), beneficiar: Municipiul Sfântu Gheorghe.

3.3.1. Circulații carosabile și pietonale

Rețeaua stradală a zonei centrale are un caracter istoric evident prin traseele sinuoase ale străzilor și prin profilele transversale variabile. Circulația se desfășoară în jurul „Insulei Centrale” din care pornesc 5 „raze” (străzi care fac legătura cu alte zone funcționale importante ale orașului): Str. Kossuth Lajos (NV), Str. Ciucului (N), Str. Oltului (E), Str. 1 Decembrie 1918 (fostă Str. Mihai Eminescu) (E), Piața Libertății (SV). Străzile perimetrare insulei centrale sunt: Str. 1 Decembrie 1918 (fostă Str. Petőfi Sándor) la NE, Str. Gróf Mikó Imre la S și Piața Libertății la V.

Teritoriul P.U.Z. Modificator Zona Centrală, cuprinde parțial traseele mai multor străzi, prezentate în continuare împreună cu o caracterizare calitativă a intensității circulației care se desfășoară pe acestea:

Denumirea străzii		Aprecierea calitativă a intensității circulației	
		Carosabilă	Pietonală
1.	Gábor Áron	Medie	Medie
2.	Kossuth Lajos	Mare	Medie
3.	Kőrösi Csoma Sándor	Medie	Slabă
4.	Váradi József	Medie	Medie
5.	Piața Libertății – tronsonul orientat N-S (paralel cu clădirile Teatrului "Tamási Áron" și Liceului "Székely-Mikó")	Mare	Mare
6.	Piața Libertății – tronsonul orientat E-V (paralel cu clădirile Prefecturii județului Covasna și Bazarului)	Nulă	Mare

Din această apreciere rezultă că traseul Pieței Libertății, orientat E-V, între străzile Gábor Áron și Kossuth Lajos, are mare importanță pentru circulația pietonală din centrul orașului și nu are importanță pentru circulația carosabilă. De asemenea, se semnalează absența parcajelor și garajelor pentru autoturisme în S.I.R. 6 care cuprinde instituții și locuințe colective.

3.3.2. Funcțiuni urbanistice

Funcțiunile urbanistice prezente în zona studiată sunt caracteristice centrului orașului; cu excepția funcțiilor de circulație prezentate în cap. 3.3.1. Circulații carosabile și pietonale, celelalte funcțiuni urbanistice sunt următoarele (vezi Plansa 5.2. Situația existentă și disfuncționalități – Regim de înălțime și funcțiuni urbanistice, sc. 1:1000):

Funcțiuni	Amplasarea în S.I.R.	
	S.I.R. 5	S.I.R. 6
Locuire colectivă	=	Ansamblul de locuințe str. Gábor Áron și Kossuth Lajos
Administrative	=	Consiliul Județean Covasna și Prefectura județului Covasna
Culturale	=	Galeriile de Artă "Gyárfás Jenő", Cinematograful Lux (nu funcționează)
Comerciale	Pavilionul de muzică Parcul Elisabeta (cafenea)	Unități comerciale și de servicii în blocuri și în Galeriile de Artă "Gyárfás Jenő"
Recreative	Parcul Elisabeta	=
Funcțiuni în curs de schimbare	=	Fostul Sanatoriu Fogolyán

Calitatea funcțională principală a zonei studiate este dată de combinarea coerentă a funcțiilor publice cu cele private (locuințele colective) și de existența unor funcțiuni care contribuie la animarea zonei pe tot parcursul zilei și săptămânii (funcțiunile "de seară" sunt parcul, cafenelele, restaurantele și teatrul amplasat alături de S.I.R. 5).

Pe de altă parte se constată ca disfuncționalități activitățile de recreere reduse pe care le oferă Parcul Elisabeta și absența locurilor de joacă pentru copii în zona de blocuri.

Se remarcă faptul că această parte a centrului orașului are o valoare memorială excepțională, cuprinzând cele mai importante monumente de for public din oraș, amplasate fie în zona studiată, fie în imediata ei apropiere:

- "Monumentul 1848" – S.I.R. 5
- "Monumentul Eroilor Sovietici" – S.I.R. 5
- Statuia "Gróf Mikó Imre" – S.I.R. 5
- Statuia "Gyárfás Jenő" – S.I.R. 6
- Grupul Statuar "Mihai Viteazul" – S.I.R. 8
- Statuia ecvestră "Sfântu Gheorghe ucigând balaurul" – S.I.R. 1
- Statuia "Lajos Kossuth" – S.I.R. 7

Această valoare memorială este una dintre principalele calități ale spațiului urban; prin propuneri este necesar să se mărească această calitate valorică deosebită a zonei studiate.

3.3.3. Bilanț teritorial S.I.R. 5

Suprafața totală P.U.Z. Modificator Zona Centrală: 4,27 ha (100%), din care:

- Suprafața S.I.R. 5 – Parcul Elisabeta: 2,43 ha
- Suprafața S.I.R. 6 – Blocurile noi din Nord: 1,84 ha

Detalierea suprafețelor s-a făcut numai pentru S.I.R. 5, pentru că propunerile P.U.Z. Modificator Zona Centrală vizează numai teritoriul acestei subzone de referință.

Bilanț teritorial existent S.I.R. 5 – Parcul Elisabeta:

BILANT EXISTENT S.I.R. 5		
S.I.R. 5 (limite 2014)	24.292,00 mp – 100%	
S. str. Gábor Áron și Piața Libertății	8.489,00 mp – 35%	
S. Parc Elisabeta zona de Nord	15.803,00 mp – 65%	
Construcții în parc	Sc (mp)	Sd (mp)
Pavilion de muzică	40	80
POT Parc Elisabeta – Zona de Nord	0.25%	
CUT Parc Elisabeta – Zona de Nord	0.005	

3.3.4. Suprafețe plantate

Suprafețele plantate publice din cadrul P.U.Z. Modificator Zona Centrală sunt reprezentate de Parcul Elisabeta (realizat în etape, de la sfârșitul sec. XIX până în 1934, când dispare total funcțiunea de târg). Detalierea problemelor peisagistice este conținută în cap. 4.4.2. Studiu peisagistic Parcul Elisabeta.– Zona de Nord.

Text exclus din Volumul 2015

4. Propuneri de dezvoltare - Muzeu de artă ETAPA IUNIE 2014

Text exclus din Volumul 2015

5. Concluzii și măsuri prioritare

6. Propuneri de dezvoltare - Extindere parc si amenajare piață publică - ETAPA IANUARIE 2015

6. 1. Propuneri de dezvoltare - amenajare peisajeră

Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe a solicitat proiectantului general S.C. Quattro Design SRL, prin adresa nr. 61053/27.11.2014, realizarea unor modificări pentru amenajarea spațiului din zona de nord-vest a Parcului Elisabeta și completarea documentației de urbanism cu o nouă propunere de dezvoltare care să introducă următoarele elemente în zona respectivă (vezi Anexa nr. 7):

- Relief artificial care să rezolve diferența de nivel dintre Piața Libertății și Piața Mihai Viteazul;
- Plantatie în extinderea parcului peisajer istoric, adiacent;
- Element arhitectural cu o funcțiune adecvată, care să creeze un front și o dominantă secundară pentru cele două piete (gloriette, seră, joc de clopote – Glockenspiel, pavilion info etc).

Noua propunere menționată în adresa nr. 61053/27.11.2014 și pentru care a fost emis Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 10/05.12.2014, nu mai urmărește amplasarea Muzeului de Artă Contemporană în zona nordică a Parcului Elisabeta. În același aviz este menționată necesitatea corelării documentației P.U.Z. cu "proiectul nr.1063/2014 - *Amenajarea spațiilor pietonale din centrul istoric al municipiului Sf. Gheorghe* elaborat de SC KONTUR SRL Miercurea Ciuc" - proiect avizat de Direcția Județeană pentru Cultură Covasna, Aviz Nr. 34/Z/13.08.2014 (vezi Anexele nr. 8 și 9). Proiectul elaborat de SC Kontur SRL Miercurea Ciuc propune o amenajare a spațiilor pietonale și plantate din zona de centrală și de nord-est a Parcului Elisabeta, o reamenajare a Pieteii Libertății și o reconfigurare a spațiilor plantate din zona central-estică a Parcului (vezi Planșa 6.3. Propunere de dezvoltare a zonei studiate – Varianta 3. Propunere Kontur SRL Miercurea Ciuc, sc. 1:1000).

Noua propunere de amenajare a zonei de nord a Parcului Elisabeta (Varianta 4) presupune următoarele:

- Extinderea Parcului Elisabeta între strada Gabor Aron, casa Fogolyán și Piața Libertății (conform cu amenajarea propusă de S.C. Kontur SRL Miercurea Ciuc) - extindere de cca. 1.500 mp;
- Executarea unui relief artificial decorativ care delimitează Pietele Libertății și Mihai Viteazul, în continuarea zonei ocupate în prezent de Parcul Elisabeta; acest relief preia diferența de nivel dintre strada Gabor Aron și Piața Libertății, poate avea la partea superioară o construcție cu rol de belvedere, iar în partea inferioară, sub pavilion, se poate amenaja o grotă decorativă;²³
- Posibilitatea amenajării unei alei ocazional carosabile de-a lungul frontului din partea nordică a Parcului Elisabeta, prin realizarea unei rampe continue între strada Gabor Aron și Piața Libertății, prin care să se poată accede la clădirea din Piața Libertății nr. 4 (Prefectura Județului Covasna și Casa Fogolyan);
- Preluarea amenajării Pieteii Libertății - proiect S.C. Kontur SRL Miercurea Ciuc;
- Afirmarea (întărirea) axului nou al amenajării S.C. Kontur SRL Miercurea Ciuc pe axul Teatrului "Tamasi Áron".

6.2. Organizarea sărbătorilor orașului

În cazul Variantei 4 de amenajare a Parcului Elisabeta și a Pieteii Libertății, se propune organizarea sărbătorilor orașului în următoarele spații:

- Piața Libertății, în partea de nord: în zona pietonală din fața Galeriilor de Artă "Gyárfás Jenő", cu rol de spațiu principal de desfășurare a unei game largi de evenimente, spațiul fiind prevăzut cu o scenă în aer liber;
- Piața Libertății, în partea de est: în zona pietonală cuprinsă între străzile Grof Miko Imre și 1 Decembrie 1918, în dreptul Teatrului "Tamasi Áron" și a Liceului "Székely-Mikó", ca spațiu secundar de desfășurare a evenimentelor;
- Piața Mihai Viteazul: în acest spațiu se pot amenaja construcții provizorii, circulații pietonale și carosabile organizate numai în momentul în care celelalte amenajări din centrul orașului nu vor mai fi suficiente.

Prin această propunere de amenajare a spațiilor publice se asigură în continuare posibilitatea de desfășurare a evenimentelor în mai multe spații distincte, fiind astfel posibilă organizarea concomitentă a unor evenimente diferite.

²³ Nu se exclude posibilitatea ca această grotă decorativă să fie legată cu un pasaj pietonal inferior străzii Gabor Aron spre Piața Mihai Viteazul; această nouă ipoteză poate fi studiată prin alt proiect.

6.3. Amenajare peisagistică. Elemente de componenționale

6.3.1. Amenajarea peisagistică și construcțiile propuse

Modificarea P.U.Z. și R.L.U. Zona Centrală a Municipiului Sfântu Gheorghe - ETAPA IANUARIE 2015 prezintă o propunere principală pentru extinderea Parcului Elisabeta, propunere care urmează să fie detaliată și, eventual, completată în fazele următoare de proiectare.

Amenajarea peisagistică urmărește:

- Extinderea Parcului Elisabeta în partea de NV, spre frontul construit al Pieței Libertății;
- Construirea unui relief artificial care continuă aleile principale ale parcului, afirmă axul clădirii Teatrului "Tamasi Áron" și conturează pietele situate la est și la vest: acest element peisagistic face parte atât din Piața Mihai Viteazul cât și din Piața Libertății, fiind în același timp un element de separație între acestea.

6.3.2. Elemente componenționale

Propunerea de amenajare a zonei de nord a Parcului Elisabeta și a Pieței Libertății, cu preluarea propunerii de amenajare realizată de SC Kontur SRL (la cererea Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe; proiectul este avizat) și respectarea solicitării Primăriei din noiembrie 2014, include și realizarea unei mici construcții cu rol de accent pe axul Piața Libertății – Piața Mihai Viteazul. În plus, propunerea inițială presupunea și realizarea unei sere în Parcul Elisabeta, pe actualul amplasament al Monumentului Eroilor Sovietici (vezi cap. 4.5.).

Construcția propusă în zona de nord-vest a Pieței Libertății este un pavilion de mici dimensiuni care are mai multe roluri: introducerea unui accent pe axul Piața Libertății – Piața Mihai Viteazul, întregirea frontului de est al străzii Gábor Áron și completarea amenajării peisagistice a Parcului Elisabeta.

Se propune integrarea acestei construcții în zona cu relief artificial menită să rezolve diferența de nivel dintre Piața Libertății și Piața Mihai Viteazul, astfel:

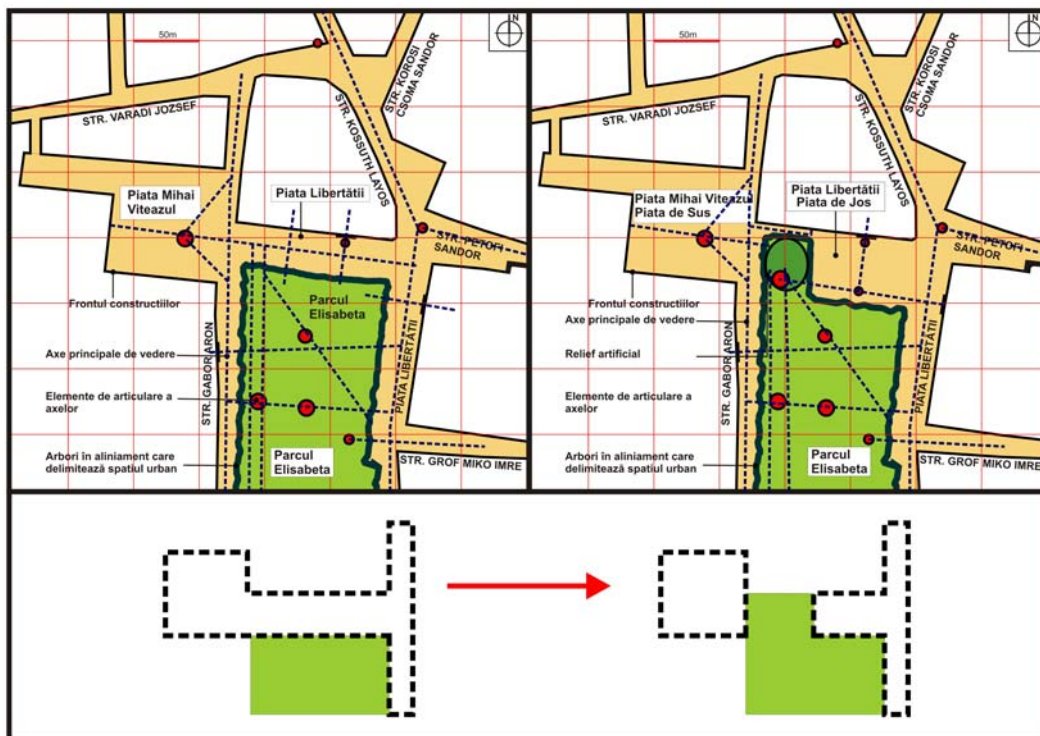
- Amplasarea la cota maximă a reliefului artificial a unui pavilion deschis - construcție ușoară cu rol de belvedere, situată pe axul intrării principale a teatrului Tamasi Áron; accesul la construcție se face din parc și dinspre Piața Libertății, iar înălțimea reliefului artificial și al construcției se vor stabili în proiectele de detaliu;
- Realizarea la baza reliefului artificial a două accese către o grotă construită în partea inferioară a pavilionului (vezi planșele 8.1. Propunere de dezvoltare a zonei studiate - Varianta 4, scara 1:1000 și 8.2. Secțiuni - Propunere varianta 4, scara 1:350) - Etapa ianuarie 2015. Acest spațiu subteran va putea găzdui și un mic punct de informare destinat turiștilor care vizitează Municipiul Sfântu Gheorghe.

Varianta 4 de amenajare a zonei de nord a Parcului Elisabeta a avut în vedere realizarea unor funcțiuni specifice parcurilor istorice amplasate în zone centrale ale orașelor, zone cu potențial turistic și cu un puternic caracter cultural (învecinarea cu Galeria de Artă "Gyárfás Jenő", cu Teatrul "Tamasi Áron", cu Casa de Cultură și cu Biblioteca Județeană "Bod Péter").

În urma propunerilor din ETAPA IANUARIE 2015, configurația spațială a centrului Municipiului Sfântu Gheorghe se modifică după cum este prezentat în schema următoare:

CONFIGURATIA SPATIALĂ A CENTRULUI MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE SITUATIA 2014

PROPUNERE PUZ MODIFICATOR - Etapa ian.2015



Configurația spațială a centrului Municipiului Sfântu Gheorghe. Situația 2014 / Propunere P.U.Z. Modificator - ETAPA IANUARIE 2015 (Quattro Design, urb. Alexandra Hajnšek, 2015).

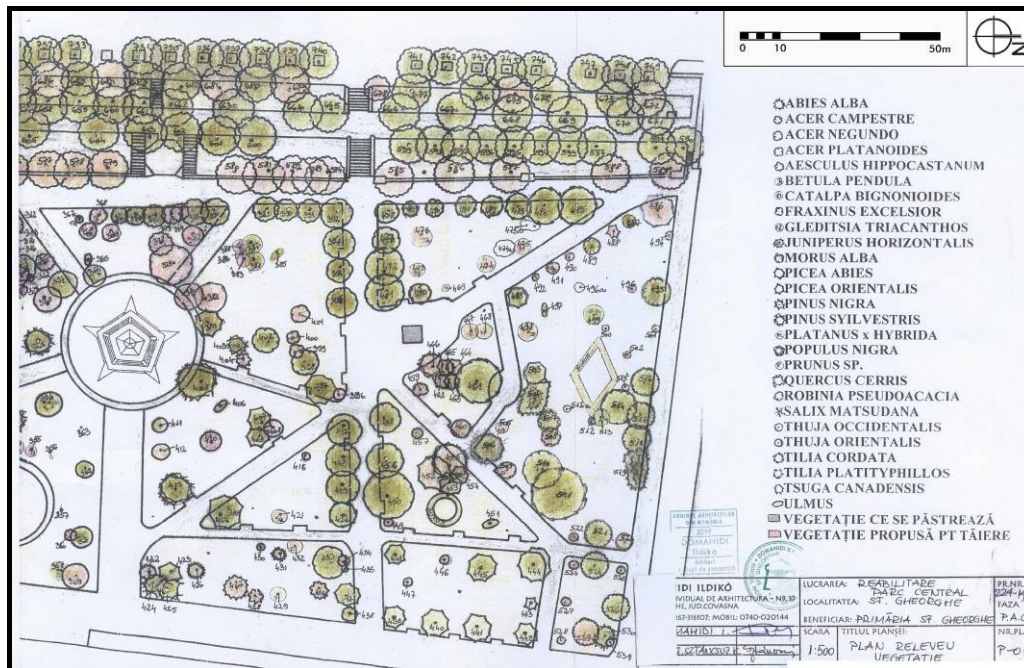
6.4. Studiul peisagistic Parcul Elisabeta – Zona de Nord

(autor arh. Kázmér Kovács, Planshow SRL Sfântu Gheorghe)

a. Situația existentă

Cea mai recentă reabilitare a Parcului Elisabeta (fostul Parc Central) din Municipiul Sfântu Gheorghe a fost întreprinsă cu zece ani în urmă (începând cu 2004). A fost întocmit un inventar al plantației, au fost retrasate câteva alei, au fost refăcute pavajul și iluminatul public etc. O ameliorare semnificativă a rezultat din plantarea unor arbuști ornamentali (mai ales aparținând genului *Rhododendron*), a unei desfășurări de trandafiri cățărători pe latura estică și din amenajarea unui mic iaz cu nuferi (*Nymphaea alba*) și stânjenei (*Iris pseudacorus*).

În ultimii ani a fost tăiat un număr de arbori îmbătrâniți. Au căzut astfel trei brazi uriași (*Abies alba*) din colțul nord-estic al parcului, în locul cărora au fost plantați puietii de brad argintiu (*Picea pungens*). Au fost desființate aliniamentele de castani sălbatici (*Aesculus hippocastanum*) de pe aleile cu direcția nord-sud situate pe terasele superioare din partea de vest a parcului. În ciuda faptului că aliniamentele de castani sălbatici marcau începuturile amenajării peisajere a piețelor de târguri din a doua jumătate a secolului al XIX-lea (aliniamentele au fost plantate cu peste 130 de ani în urmă), intervenția radicală asupra lor a fost necesară deoarece o parte din acești arbori bătrâni era atacată de boli specifice. Exemplarele care au putut fi păstrate au fost tunse pentru a permite întinerirea coroanei. În locurile rămase libere au fost plantați platani hibridi (*Platanus acerifolia*) – o specie deja prezentă în parc și mai rezistentă la agenții poluanți decât castanul sălbatic.



Relevul plantației din partea de nord a Parcului Elisabeta, 2004

Sursa: Planșă furnizată de Primăria Sfântu Gheorghe, preluată din proiectul "Reabilitare Parc Central Sf. Gheorghe", 2004 - Planșa P - 01
Plan relevu vegetație, scara originară 1:500; autor: Domahidi Ildikó Birou Individual de Arhitectură, beneficiar: Primăria Sfântu Gheorghe

b. Propunerea

În urma realizării spațiului pietonal cu funcțiuni multiple (conform unui proiect realizat de S.C. Kontur SRL Miercurea Ciuc), pe suprafața de teren cuprinsă între clădirile fostului Bazar, actualmente Galeria de artă „Gyárfás Jenő”, cea a teatrului „Tamási Áron”, apare spațiul rezidual din colțul de nord-vest al Parcului Elisabeta, a cărui reamenajare peisajeră este obiectivul principal al prezentei documentații.

Având în vedere complexitatea datelor de context urban în dreptul sediilor (în prezent) Prefecturii și al Consiliului Județean, este necesară și regândirea configurației părții dinspre nord a Parcului Elisabeta, în vederea „țeserii” sale cu structurile extinderii propuse.

Unul dintre punctele de reper e reprezentat de situarea, la colțul sud-estic al parcului (diagonal opus zonei de studiu și necuprins în planul urbanistic zonal din anul 2010), aproape de liziera sudică, a clădirii bisericii romano-catolice Sf. Iosif, construită în 1902, care și-a căpătat forma actuală după resturarea din anii 2001-2002 (arhitect Kázmér Kovács), în ajunul serbării centenarului consacării sale. Amenajarea peisajeră propusă se află față de ea într-o poziție de contrapunct spațial și urbanistic, trebuind să devină încheierea nordică, semnificativă, a Parcului Elisabeta.

În prezenta documentație urbanistică, se urmărește realizarea unui context citadin înnoit, în măsură să susțină piața pietonală propusă, inclusiv în ceea ce privește componenta peisajeră istorică. Ideea de bază a reamenajării este extinderea Parcului Central prin tratarea peisajeră a porțiunii vestice a actualei esplanade, din fața Consiliului județean și a fostei case Fogolyán, azi sediu al Prefecturii. Amenajarea peisajeră din acest loc va fi diferită de a grădinii publice existente, constând dintr-un relief artificial acoperit cu gazon rezistent (folosit pentru terenurile de sport), câțiva arbori solitari de talie mare, plantați pe terenul înierbat sau protejate cu grilaj în cazul suprafețelor preponderent pavate, precum și grupuri de arbuști ornamentali de talie joasă și mijlocie.

Adaptarea peisajeră a capătului nordic al Parcului Elisabeta, menită să-l pună în acord cu noile funcțiuni urbane ale pieței pietonale urmând a fi realizată, trebuie să urmeze câteva reguli de bază:

- Se mărește suprafața parcului cu 270m²;
- Nu se modifică în nici un fel configurația jardinieră constituită istoric;
- Se păstrează totalitatea arborilor valoroși din Parcul Central;
- Se modifică minimal aleile învecinate extinderii propuse, încât ele să poată fi racordate la noile amenajări peisajere ale extinderii spre nord-vest;
- Se propun doar câțiva arbori noi a căror talie, formă a coroanei și culoare a frunzișului să susțină noile amenajări;
- Se propun plantații de arbuști ornamentali care, pe de o parte, să atenueze diferența de scară dintre parc și spațiul liber al pieții și, pe de altă parte, să agrementeze eventualele elemente arhitecturale propuse printr-un viitor proiect detaliat de amenajare (terase, pavilion, portic, pergolă), menite să negocieze trecerea de la amenajarea preponderent vegetală (grădina) la cea preponderent minerală (fronturi construite, piață pietonală), precum și mai prozaica diferență de cotă dintre piața Libertății și piața Mihai Viteazul.

În imediata vecinătate a extinderii propuse se găsește în prezent un molid (*Picea*) masiv, susținut de un șir de trei tei (*Tilia*) și continuat la liziera nordică actuală a grădinii publice de un grup destul de compact de salcâmi (*Robinia pseudoacacia*).

Se propune întărirea prezenței coniferelor în acest loc, prin plantarea unui grup mic de arbori a căror masă de frunziș verde închis și siluetă piramidală vor contrasta cu coroanele cu frunziș clar ale teilor existenți.

Pe lângă aceasta, se consideră binevenită plantarea unui grup de arbuști de talie joasă și mijlocie, aranjate crescător, dinspre grădină înspre relieful artificial. Speciile vor fi alese astfel încât nuanțele de verde ale frunzișului să creeze varietate, iar culorile și miremele florilor să producă o succesiune continuă de efecte de culoare și de parfum din luna martie până în luna iulie a fiecărui an.

Funcția principală a noilor plante este de a îndepărta vizual volumul reliefului artificial propus față de grădina publică, efect realizat odată cu instalarea unui aparent deșis, prin care doar să se întrevadă noua amenajare dinspre parcul istoric.

Aliniamentul de tei (*Tilia*) care bordează aleea de la baza taluzului vestic creează o direcție perspectivă spre extinderea propusă, direcție susținută indirect și de aliniamentele (de castani sălbatici, respectiv platani) de pe terasele superioare. În pandant cu acest aliniament cu frunzișul de un verde clar și cu flori albe și parfumate primăvara, se propune, pe partea estică a aleii diagonale care leagă „Monumentul 1848” de colțul nord-vestic al grădinii, un grup de arbori cu siluetă înaltă și frunziș verde-închis (eventual plopi – *Populus nigra*), care să constituie un accent vegetal vertical.

La baza arborilor se consideră oportună realizarea unei mase vegetale joase, neregulate (poate ienuperi târători – *Juniperus tamariscifolia*), care să realizeze o trecere gradată, de această dată descrescătoare, între grădina publică și piața de promenadă.

6.5. Bilanț teritorial propus S.I.R. 5

Bilanțul teritorial este prezentat numai pentru S.I.R. 5, deoarece în S.I.R. 6 nu se propun schimbări de folosință față de P.U.Z. Zona Centrală 2010 care a fost aprobat în anul 2011.

BILANT EXISTENT / PROPUȘ S.I.R. 5		
	EXISTENT	PROPUȘ
S.I.R. 5 (limite 2014)	24.292,00 mp – 100%	24.292,00 mp – 100%
S. str. Gábor Áron și Piața Libertății	8.489,00 mp – 35%	8224.00 – 34%
S. Parc Elisabeta – Zona de Nord	15.803,00 mp – 65%	16.073,00 mp – 66%
Suprafață din parcul existent transformată în piață publică - cf. amenajării S.C. Kontur SRL Miercurea Ciuc		1.267,00 mp
Suprafață extindere parc - conform Propunerii 4 (solicitată de Primăria Sfântu Gheorghe prin adresa nr. 61053/27.11.2014)		1.537,00 mp

Bilanț spații plantate S.I.R. 5 + S.I.R. 6 - Modificare PUZ și RLU Zona Centrală a Mun. Sfântu Gheorghe:

BILANT SPATII PLANTATE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Modificare PUZ și RLU Zona Centrală a Mun. Sf. Gheorghe				
SUPRAFATĂ PUZ (SIR 5+SIR 6)	42.693 mp	100%	42.693 mp	100%
SIR 5 - suprafață totală	24.292 mp	57%	24.292 mp	57%
Spații plantate SIR 5 - total (Parc Elisabeta)	15.803 mp	37%	16.073 mp	38%
- din care spații publice plantate	15.803 mp	37%	16.073 mp	38%
SIR 6 - suprafață totală	18.401 mp	43%	18.401 mp	43%
Spații plantate SIR 6 - total	1.392 mp	3%	2.586 mp	6%
- din care spații publice plantate	403 mp	1%	497 mp	1%
Total spații plantate publice incluse în limita PUZ	16.206 mp	38%	16.570 mp	39%
Total spații plantate Modificare PUZ și RLU Zona Centrală a Mun. Sf. Gheorghe	17.195 mp	40 %	18.659 mp	44%

6.6. Reglementări urbanistice

Reglementările urbanistice sunt conținute în Plansa 8.3. Reglementări urbanistice - Propunere Varianta 4, scara 1:1.000. Pentru mai multe detalii se va consulta Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Modificator Zona Centrală.

Mentionăm că, de comun acord cu Beneficiarul proiectului, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Zona Centrală 2010 (aprobat 2011) a fost modificat punctual acolo unde se făceau referiri la S.I.R. 5 și a fost inclus integral în Volumul P.U.Z. Modificator Zona Centrală ETAPA IANUARIE 2015. În momentul aprobării P.U.Z. Modificator Zona Centrală ETAPA IANUARIE 2015, acest R.L.U. va înlocui R.L.U. PUZ 2010.

6.7. Prevederile referitoare la S.I.R. 6

În cazul Subzonei Istorice de Referință nr. 6 se păstrează prevederile referitoare la construcții existente în P.U.Z. Zona Centrală 2010 aprobat (2011).

7. Concluzii și măsuri prioritare - ETAPA IANUARIE 2015

P.U.Z. Modificator Zona Centrală pentru Zona Centrală a Municipiului Sfântu Gheorghe cuprinde un program de construire și de extindere a parcului central al orașului (Parcul Elisabeta) și de amenajare a unei Piete Publice în zona de nord a Parcului (proiect realizat de S.C. Kontur SRL Miercurea Ciuc). Acest program se va realiza în funcție de posibilitățile materiale ale Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe și de alte fonduri atrase.

Programul de dezvoltare a centrului Municipiului Sfântu Gheorghe cuprinde măsuri de mare valoare urbanistică, unele chiar de noutate, care pot fi sintetizate după cum urmează:

- Extinderea și îmbunătățirea calității spațiilor plantate publice – Extinderea Parcului Elisabeta – Zona de Nord cu 270m², construirea pavilionului serei (propunere a P.U.Z. Zona Centrală 2010, nerealizată până în prezent);
- Amenajarea unei zone cu relief artificial prin care se realizează trecerea dintre Piata Libertății și Piata Mihai Viteazul, rezolvând diferența de nivel dintre cele două spații;
- Înglobarea în relieful artificial a unei construcții cu funcțiunea de pavilion deschis, cu rol de dominantă verticală între cele două pietre;
- Amenajarea unei grote care în care poate fi amenajat și un mic punct de informare turistică.
- Amenajarea spațiului public pentru organizarea sărbătorilor și a evenimentelor în aer liber.

Pentru realizarea obiectivelor P.U.Z. Modificator Zona Centrală ETAPA IANUARIE 2015 sunt recomandate următoarele măsuri prioritare:

1. Consultarea populației conform legii, pentru validarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent.
2. Aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe a P.U.Z. și R.L.U. Modificator Zona Centrală - ETAPA IANUARIE 2015, în viitor și a celorlalte documentații de urbanism ce trebuie să respecte documentația aprobată.
3. Asigurarea finanțării acțiunilor urbanistice preconizate prin programele Consiliului Local care trebuie să se înscrie în documentațiile aprobate.
4. Realizarea unui concurs de arhitectură și peisagistică care să stabilească detaliile privind proiectul de amenajare a extinderii Parcului Elisabeta în zona de nord.
5. Elaborarea în continuare a unor planuri operaționale a căror aplicare va completa programul de dezvoltare generală:
 - a. Amenajările peisagistice;
 - b. Organizarea circulației și signalistica acesteia, amenajarea zonei de circulație "shared space";
 - c. Construirea pavajelor decorative, a mobilierului urban și amplasarea monumentelor de for public;
 - d. Iluminatul general al spațiilor publice, iluminatul decorativ și arhitectural al construcțiilor;
 - e. Amplasarea și dimensionarea firmelor și reclamelor, stabilirea culorilor recomandate pentru fațadele construcțiilor;
 - g. Amplasarea și modul de construire a construcțiilor provizorii care se vor amplasa în Piata Libertății în cadrul unor evenimente.

8. Bibliografie si surse ale documentării

8.1. Studii și documentații anterioare

Benczédi Sándor (Atelier „M” srl), „*Studii preliminare pentru Planul Urbanistic General al Municipiului Sf. Gheorghe – faza: Studiu Istoric*” Proiect nr. 801/2008

Benczédi, Sándor, Fekete Márta (Atelier „M” srl), *Studii preliminare pentru Planul Urbanistic General al Municipiului Sf. Gheorghe – faza Analiza patrimoniului construit – reglementări*, 2008

Domahidi, Ildiko (Domahidi Ildiko Birou Individual de Arhitectură), *Reabilitare Parc Central Sf. Gheorghe*, beneficiar: Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, 2004

Gheorghiu, Vivianne și colectiv (V&K S.R.L., Societate Comercială Mixtă Româno-Germană de proiectare și producție), *P.U.Z. Zona Centru Sfântu Gheorghe*, beneficiar: Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, 2002-2008

Leitmann, Peter, (S.C. Kontur SRL Miercurea-Ciuc (proiectant general), S.C. Total Term Sfântu Gheorghe (proiectant de specialitate instalații sanitare)), *Amenajarea spațiilor pietonale din centrul istoric al municipiului Sf. Gheorghe*, beneficiar: Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, 2014

Popescu-Criveanu, Șerban (SC Urbana SA), *P.U.Z. Extindere Hotel Aro Palace Brașov - Studiu Istoric*, Brașov, beneficiar: S.C. Aro Palace S.A. Brașov, 2002

Popescu-Criveanu, Șerban (SC Quattro Design SRL), *Studiu istoric de fundamentare P.U.Z.. Extindere Mall - Mureș, Târgu Mureș*, beneficiar: React Now SRL, 2008

Popescu-Criveanu, Irina (SC Quattro Design SRL (proiectant general), S.C. PROD-AX S.R.L. – Sfântu Gheorghe (subproiectant)), *P.U.Z. și R.L.U. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010 aprobat (2011)*

Popescu-Criveanu, Șerban (SC Quattro Design SRL), *Documentație de avizare a lucrărilor de investiție - DALI. Amenajarea peisagistică a Grădinii Publice din cadrul zonei protejate a ansamblului monumental "Calea Eroilor" din Târgu Jiu*, beneficiar: Primăria Municipiului Târgu Jiu, 2014

Stănciulescu, Simona, Crăciun, Cerasella, INCD Urbanproiect, *Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe*, Beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, 1996

Zakariás, Attila, Olasz, Gabriella, Kovács, Kázmér, Zsigmond, Pál, Popescu-Criveanu, Irina (ProdAx SRL Sf. Gheorghe), *Plan Integrat de Dezvoltare Urbană Municipiul Sf. Gheorghe*, 2008

8.2. Surse bibliografice

Akos, Egged, dr., „Începuturile revoluției burghezo-democratice din 1848 în Trei Scaune”, în Institutul de Istorie „N. Iorga” București, *Studii de istorie a naționalităților conlocuitoare din România și a înfrățirii lor cu națiunea română. Naționalitatea maghiară*, vol. I, București: Editura Politică, 1976.

Anastasescu, Nic. I., Director, *Anuarul General al României - Mari (Annuaire Général de la Grande Roumanie), Edițiunea IX, 1920-1921, Comerțiu, Industrie, Finance, Agricultură*, București, Milano: Editura Torriani&Co, 1920.

Baicu, Dan V., „Din trecutul militar al orașului Sfântu Gheorghe”, in *Historia Urbana*, 4, 1-2, 1996.

- Bellu, Radu, ing., *Mică monografie a căilor ferate din România, vol I, Regionala Căi Ferate Braşov*, Bucureşti: Editura Filaret, 1995.
- Berindei, Dan, acad., *Istoria românilor din paleolitic până în 2008. Cronologie*, Bucureşti: Editura Cartex 2000, 2008.
- Constantin, Paul, *Arta 1900 în România*, Bucureşti: Editura Meridiane, 1972.
- Constantin, Paul, *Dicţionar universal al arhitecţilor*, Bucureşti: Editura Ştiinţifică şi Enciclopedică, 1986.
- Constantinescu, Gheoghe, Sinigalia, Lucia Cecilia, coordonatori, Institutul Naţional de Statistică, Centrul Naţional de Pregătire în Statistică, *CAEN Revizuit 2, Clasificarea activităţilor din economia naţională, Note explicative*, Ediţia a 2 – a revăzută, Bucureşti: Editura Monitorul Oficial, 2008.
- Cserey Zoltán, Almos József, *Sepsiszentgyörgy képes története*, Sfântu Gheorghe: Medium, 1999.
- Dan, Petre, *Hotarele românismului în date*, Bucureşti, Chişinău: Editura Litera Internaţional, Editura Litera, 2005.
- Drăniceanu, D.N., Rianu, N.G., *Călăuza călătorilor şi excursioniştilor în România*, Bucureşti: Tipografia şi legătoria „Sportul”, 1924/1925.
- Fazekas, Ianoş, *Adunarea secuilor de la Lutiţa, 16-17 octombrie 1848*, în Institutul de Istorie „N. Iorga” Bucureşti, *Studii de istorie a naţionalităţilor conlocuitoare din România şi a înfrăţirii lor cu naţiunea română. Naţionalitatea maghiară*, vol. I, Bucureşti: Editura Politică, 1976.
- Feneşan, Cristina, *Constituirea Principatului autonom al Transilvaniei*, Bucureşti: Editura Enciclopedică, 1997.
- Gehl, Jan, *Viaţa între clădiri. Utilizările spaţiului public*, Bucureşti: Editura Igloo Media, 2011.
- Giurescu, Dinu C., coord., *Istoria României în date*, Bucureşti: Ed. Enciclopedică, Ediţia a III-a revizuită si adăugită, 2010 (Constantin C. Giurescu, coord., Bucureşti: Editura Enciclopedică Română, Ediţia I, 1971).
- Gyémánt, Ladislau, Câmpeanu, Remus, Dörner, Anton, Mureşan, Florin, Academia Română, Institutul de Istorie „George Bariţiu”, Cluj – Napoca, *Conscripţia Fiscală a Transilvaniei din anul 1750*, vol. I, *Descrierea Localităţilor Conscrise, Partea I*, Bucureşti: Editura Enciclopedică, 2009.
- Imreh, Istvan, *Viaţa cotidiană la secui, 1750-1850. Studii*, Bucureşti: Editura Kriterion, 1982 (Ediţia I; în limba maghiară: Bucureşti, 1979).
- Kinder, Hermann, Hilgemann, Werner, *Atlas de istorie Mondială, de la Revoluţia Franceză până în prezent, vol. 2*, Bucureşti: Editura Enciclopedia Rao, 2001, 2002 (Ediţia I: Munchen, 1964).
- Kovács, Zsolt, *Statuia Sfântul Gheorghe ucigând balaurul, Cluj-Napoca*, (<http://enciclopediavirtuala.ro/monument.php?id=309>).
- Laurian, Radu, prof. arh., *Urbanismul*, Bucureşti: Editura Tehnică, 1965.
- Lăcătuşu, Ioan, Dr., *Momente din istoricul amenajării parcului central al municipiului Sf. Gheorghe*, 2009, anexat scrisorii Centrului European de Studii Covasna – Harghita către Primarul Municipiului Sf. Gheorghe (<http://www.forumharghitacovasna.ro/articole/Scrisoare%20deschisa%20Parcul%20Sf%20Gheorghe.pdf>).
- Lăcătuşu, Ioan, Dr., in *Curierul ardelean* nr. 252, 24 august - 6 septembrie 2012.
- Lupu, Mircea, *Şcoli naţionale în arhitectură*, Bucureşti: Editura Tehnică, 1977.
- Nichitovici, C., Arh. „Sf. Gheorghe, amenajarea şi extinderea urbană a oraşului”, în *Arhitectura 1891-1941 – Semicentenerul Societăţii arhitecţilor români*, ianuarie-martie 1941.
- Oproescu, Viorel, arh., Bilciurescu, Virgil, dr. arh., Rus, Silvia, pr., Ruşi, Dumitru, pr., „Zona Centrală Sfântu Gheorghe (Renovare urbană)”, în *Arhitectura*, nr. 4/1976, pp. 44-48 (proiect

elaborat în anul 1974-1975, ISLGC București), articol reluat în *Urbanismul Serie Nouă*, nr. 7-8/2010-2011.

Oproescu, Viorel, *Zona centrală Sfântu Gheorghe*, Revista Arhitectura, anul XXIV, Nr. 4 (161), 1976; articol reluat în *Urbanismul Serie Nouă*, nr. 7-8/2010-2011.

Pișota, I., Mihai, Elena, Iovănescu, Maria, Institutul de Geografie, *Județul Covasna*, București: Editura Academiei Republicii Socialiste România, Col. „Județele Patriei”, 1975.

Răuță, Alex, *Negocierea centrului civic. Arhitecți și politicieni în România secolului XX*, București: Editura universitară „Ion Mincu”, 2013.

Roman, Viorel, Hofbauer, Hannes, *Transilvania, Românii la încrucișarea intereselor imperiale*, București: Editura Europa Nouă, 1997 (Ediția I: Wien, 1996).

Russu, Ion I., *Românii și secuii*, ediție îngrijită de Ioan Oprea, București: Editura Științifică, 1990.

Simionescu, I., profesor universitar, *Orașe din România*, ediția a II-a, București: Editura Cartea Românească, București, 1929.

Stanca, Constantin, Raduly, Gitta, Popină, Gheorghe, Deac, Marius, coordonatori, Alegasovschi, Alexandru, Calameț, Teodor, Kisgyörgy, Zoltán, Komporály, Vilmos, Kovács, Sándor, Oprea, Iolanda, Rosner, Herman, Székely, Zoltan, Dr., *Covasna, Monografie, Col. Județele Patriei*, București: Editura Sport – Turism, 1980.

Suciu, Coriolan, *Dicționar Istoric al Localităților din Transilvania*, vol I și II, București: Editura Academiei Republicii Socialiste România, 1966.

Țelea, Vasile, arh., *Arhitectura secolului 20, Dicționar Cronologic 1890-2000*, București: Editura Capitel, 2005.

***, *Urbanismul Serie Nouă*, nr. 10/2011, Mobilitate

Alte surse bibliografice sunt menționate în text.

8.3. Surse cartografice

Sursele cartografice sunt menționate în text și în planșe.

9. Anexe

Anexa 1. Certificat de urbanism nr. 70/11.03.2014

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 70 din 11.03.2014

În scopul: **ELABORAREA UNUI STUDIU DE OPORTUNITATE, ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRII UNEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU PENTRU MODIFICARE PUZ, CENTRU APROBAT CU HCL 238/2011**

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL SFĂNTU GHEORGHE**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFĂNTU GHEORGHE**
satul, sectorul, cod poștal **520085**, str. **1 DECEMBRIE 1918**
nr. **2** bl., sc., et., ap., telefon/fax **0267-311243/**, email,
înregistrată la nr. **12493** din **11.03.2014**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFĂNTU GHEORGHE** satul, sectorul,
cod poștal, str.

nr., bl., sc., et., ap.
sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **125** / **2010**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **238** / **04.10.2011**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:
Nr. CF:

Nr. Top

2. REGIMUL ECONOMIC:
ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

CU.: 70/ 2014

3. REGIMUL TEHNIC:

- ELABORAREA UNUI STUDIU DE OPORTUNITATE, ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRII UNEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU PENTRU MODIFICARE PUZ CENTRU APROBAT CU HCL 238/2011, CONFORM PLAN DE SITUAȚIE ANEXAT LA CERTIFICAT DE URBANISM

- STUDIUL SE VA ÎNTOCMI CONFORM REGLEMENTARILOR APROBATE, PRIN H. C. L. 78/2009 (privind aprobarea procedurii în vederea obținerii avizului prealabil de oportunitate întocmit în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, conform H.C.L. Nr.157/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului precum și cu respectarea Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborare sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORAREA UNUI STUDIU DE OPORTUNITATE, ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRII UNEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU PENTRU MODIFICARE PUZ CENTRU APROBAT CU HCL 238/2011

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

C.U.: 70/ 2014

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri:
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/> securitate la incendiu
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> protecția civilă
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/> sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> verficator A (inginer)	<input type="checkbox"/> aviz proiectant inițial	<input type="checkbox"/> acordul proprietarilor
<input type="checkbox"/> verficator B (arhitect)	<input type="checkbox"/> verficator I	
<input type="checkbox"/> Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sântu Gheorghe		

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD - ANDRÁS



Secretar
KULCSÁR TUNDE-ILDIKÓ

Arhitect șef
BIRTALAN ERZSEBET CSILLA

Întocmit
Sándor Judith

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. _____ din _____
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de _____

Anexa 2. Hotărârea nr. 238/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zona Centrală", Sfântu Gheorghe



Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

HOTĂRÂREA NR. 238/2011

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zona Centrală", Sfântu Gheorghe

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință extraordinară;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 38.864/2010 al Arhitectului șef al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Avizul Unic nr. 26/2011 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Covasna;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină a Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe;

În baza prevederilor art. 47, 50 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere realizarea procedurii prevăzute la art. 6 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrație publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. c și alin. (5) lit. c, respectiv art. 127 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (2) lit. e și art. 115 alin. (1) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. - Se aprobă Planului Urbanistic Zonal "Zona Centrală" Sfântu Gheorghe, în baza Proiectului nr. 125/2010 elaborat de S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L., anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

ART. 2. - Cu executarea prezentei hotărâri se încredințează Direcția de Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 04 octombrie 2011.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Sztakics Éva Judit




CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Hengán Hajnal




Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 • 520008 Sfântu Gheorghe • Jud. Covasna • România
Tel./Fax: + 40 267 311 726
E-mail: consiliul.local@sepsi.ro • www.sfantugheorgheinfo.ro

Anexa 3. Comunicarea nr. 17/Z/19.05.2014 emisă de Direcția Județeană pentru Cultură Covasna



MINISTERUL CULTURII



DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA
KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA
THE DISTRICT DEPARTMENT FOR CULTURE COVASNA

Adresa: 520003 - Sf. Gheorghe
Str. Gábor Áron, Nr. 1
Jud. Covasna, România
Tel/Fax: (00)40/67/351374
Tel.monum.(00)40/67/315953
E-mail: d.jcncovasna@gmail.com
Nr. 270/19.05.2014

PRIMĂRIA
Municipiului Sf. Gheorghe
Nr. 24524
Ziua: 19 luna 05 anul 2014

Către,
Primăria Municipiului Sfintu Gheorghe
municipiul Sfintu Gheorghe , str. 1 Decembrie 1918 nr. 2

Spre știință: **SC KONTUR SRL , Miercurea Ciuc , jud. Harghita**

COMUNICAREA NR. 17/Z/ 19 05 2014

Privind: **Amenajarea spațiilor pietonale din centrul urban al municipiului Sfintu Gheorghe**

Obiectul: Ansamblul urban "Zona Centrală", CV-II-a-B-13086
Adresă: municipiul Sintu Gheorghe -spațiu delimitat de stăzile Gabor Aron, Str. Libertății incluzând parcul central, P-ța Libertății și o parte din str. 1 Decembrie 1918
Proiect: Amenajarea spațiilor pietonale din centrul urban al municipiului Sfintu Gheorghe
Nr. proiect: 1063/2014
Faza / Volum: Pth
Proiectant: SC KONTUR SRL , Miercurea Ciuc , jud. Harghita
Beneficiar: Primăria Municipiului Sfintu Gheorghe

Documentația înregistrată la D.J.C. județul COVASNA cu nr. 213 / 15 04 2014 a fost analizată în ședința **Comisiei Zonale al Monumentelor Istorice, nr. 02** din data de 14 05 2014 și vă comunicăm:

Documentația nu a fost avizată din următoarele motive :

- Lucrările propuse privind amenajarea unei piețe în parcul central și realizarea unei clădiri P+2 în piața Libertății nu sunt cuprinse în documentația de urbansim PUZ Zona Centrală –municipiul Sfintu Gheorghe, proiect nr. 125/2010 aprobat de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național cu avizul nr 66/UJ 14 04 2011 și de Consiliul local al municipiului Sfintu prin Hotărârea nr. 238/04 10 2011. În cadrul acestei documentații pentru reabilitarea parcului au fost aprobate : realizarea monumentului Kós Károly, restaurarea și reamplasarea monumentului eroilor sovietici și amplasarea în loc a unei sere cu plante exotice.
- Parcul va fi păstrat în limitele sale actuale cu vegetația existentă. Realizarea pieții în cadrul parcului conform pieselor desenate prezentate presupune distrugerea unei mari părți a vegetației existente care constiuie părți componente ale ansamblului monument istoric „Zona Centrală „. Parcul a fost recent amenajat și ca aspect se încadrează armonios în ansamblul urban ridicând aspectul și valoarea arhitecturală a acestuia. Aleile existente cât și mobilierul urban sunt noi și sunt în stare foarte bună. Lucrările prezentate nu contribuie din punct de vedere arhitectural la îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei .

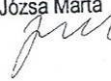
- Necesitatea realizării unei piețe în cadrul parcului așa cum este prezentat în partea scrisă a proiectului numai pentru desfășurarea târgurilor legate de zilele Sfintu Gheorghe crăciun și anul nou considerăm un argument insuficient și nu justifică necesitatea intervenției asupra unui monument.
- Pentru realizarea lucrărilor prezentate propunem studierea posibilității și a altor amplasamente decât ansamblul zona centru urban.
- Pentru clădirea P+2 propusă nu s-au prezentat planșele de arhitectură așa că nu ne putem pronunța în privința încadrării aspectului acesteia în arhitectura zonei.
- Referitor la amenajarea aleilor pietonale de pe străzile adiacente parcului, str. Libertății, P-ța Libertății, str. 1 Decembrie 1918, rugăm să fie prezentat un studiu de circulație în care să fie arătat fluxul circulației și modul de rezolvare a parcajelor în locul celor care se propun a fi desființate. Nu s-au prezentat rezolvările parcajelor din fața instituțiilor publice Prefectura, Consiliul Județean, Galeria de artă, Teatru și unitățile economice existente de pe str. Libertății.

Anexăm prezentei fișa de avizare al Comisiei CZMI.

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. BARTOK BOTOND



Specialist monumente istorice,
Ing. Józsa Márta



FIȘĂ DE AVIZARE

Proces verbal al ședinței CZMI NR. 02 – BRAȘOV din data de: 14 05 2014

Nr. înregistrare la D.J.C. COVASNA: 213 /15 04 2014

Obiectiv: **Amenajarea spațiilor pietonale din centrul urban al municipiului Sfântu Gheorghe**

Regim de protecție: Ansamblul urban "Zona Centrală", CV-II-a-B-13086

Adresa: municipiul Sîntu Gheorghe -spațiu delimitat de străzile Gabor Aron, Str. Libertății incluzînd parcul central, P-ța Libertății și o parte din str. 1 Decembrie 1918

Faza/nr. proiect: Pth / 1063/2014

Proiectant: SC KONTUR SRL , Miercurea Ciuc , jud. Harghita

Beneficiar: Primăria Municipiului Sfîntu Gheorghe

Se propune: reamenajarea spațiului public din centrul urban al municipiului Sfîntu Gheorghe cuprîns între străzile Gabor Aron, Str. Libertății, incluzînd parcul central , P-ța Libertății și o parte din str. 1 Decembrie 1918. Lucrări propuse : desființarea parcajelor existente, reamenajarea parcului prin crearea unei piețe, alei și trasee pietonale, trotuare de gardă, piste pentru circulație cu biciclete, amenajare spații verzi-gazon plantații , amplasarea unei cismele și a unei fîntîni arteziene , realizarea unei scene în aer liber, lucrări de sistematizare verticale, lucrări de instalații de iluminat public, mobilier urban. Suprafața amplasamentului : 14.382 mp, din care : alei platforme pietonale : 9008 mp, altele (monumente statui) : 130 mp, zone verzi gazon : 4888 mp, piste biciclete 356 mp. Soluții constructive : suprafețe pietonale pavate alei și trasee :plăci de granit flamat, calupuri bazalt, trotuare de gardă : calupuri din bazalt, pistă pentru bicicliști :plăci din granit flamat.

Specialist D.J.C. COVASNA:

Ing. Józsa Márta

Punct de vedere: al D.J.C. COVASNA: Nu suntem de acord cu micșorarea spațiului verde al parcului și realizarea unei piețe respectiv cu desființarea parcajelor existente.

Semnătura:

PROPUNEREA COMISIEI:

- 1. *propunem pãtr. liniilor actuale ale parcului, cu pãstarea zonei verzi existente. Amenaj. sp. pietonale din jurul parcului.*
- 2. *Se vor realiza în corelare cu studiul circulației.*
- 3. *În vederea justificării compoziției pieței se va prezenta o fază de (volum) a noutății constructive.*

Președinte: arh. Máthé Zoltán

Secretar: arh. Stinghe Adriana

P.2

Anexa 4. Planșa A-01 "Plan de situație propusă" din cadrul proiectului "Amenajarea spațiilor pietonale din centrul istoric al Municipiului Sf. Gheorghe", Faza PTh revizuit, 2014, autor: S.C. Kontur SRL, Miercurea Ciuc, beneficiar: Primăria Municipiului Sf. Gheorghe



Anexa 5. Documentație tehnică pentru obținerea certificatului de urbanism pentru PUZ - august 2009

A.N.C.P.I. - D.C.P.I. COVINA
S.A.I. - R.G.I.
Nr. 15086 / 03.08.09

**DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU OBȚINEREA
CERTIFICATULUI DE URBANISM PENTRU PUZ**

- privind ridicarea topografică a zonei centrale al municipiului Sf. Gheorghe, partea centrală și nordică a parcului „Elisabeta”

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE – SF. GHEORGHE, STR. 1
DECEMBRIE 1918 NR. 2

PROIECTANT GENERAL:

SC PROEDER SRL SF. GHEORGHE – SF. GHEORGHE, STR. GROF MIKO IMRE
13/C/9

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

ING. GYÖRGY EDE ZSOLT – SF. GHEORGHE, STR. GROF MIKO IMRE 13/C/9

2009

MEMORIU TEHNIC

1. Denumirea lucrării :

Documentație topografică pentru obținerea certificatului de urbanism, pentru PUZ nr. din registrul de evidenta.

2. Beneficiarul lucrării :

PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE – SF. GHEORGHE STR. 1 DECEMBRIE 1918 NR. 2

3. Executantul lucrării :

Ing. György Ede-Zsolt – autorizație CV 077, Sf. Gheorghe, str. Grof Miko Imre bl. 13/C/9

4. Scopul lucrării :

Scopul lucrării este întocmirea unui plan topografic pentru PUZ pentru zona centrală a mun. Sf. Gheorghe.

5. Amplasamentul bunului imobil :

Zona de ridicat se află în intravilanul mun. Sf. Gheorghe, partea centrală și nordică a parcului „Elisabeta” (tronson 13 pe planul de ansamblu) și are următoarele vecinătăți:

NORD – P-ta Libertății

SUD – parc

EST – str. Libertății

VEST – str. Gábor Áron

6. Operațiuni topo – cadastrale :

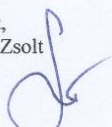
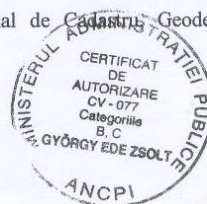
Ridicarea topografică pentru întocmirea planului de situație a fost efectuată din patru stații alese convenabil din punct de vedere al vizibilității. Pentru integrarea în sistem Stereo 70 s-au folosit borna beton PT 83 și bornă beton PT 37 din rețeaua de microtrinaulație al mun. Sf. Gheorghe. Calculul suprafeței imobilului s-a executat prin metoda analitică. Punctele de detalii au fost ridicate prin metoda radierii polare. Suprafața terenului au fost calculată din coordonatele punctelor de frângere ale limitelor de hotar. Calculul cotelor punctelor de contur al imobilului au fost calculate prin nivelment trigonometric, prin metoda radierii, plan de referință Marea Neagră, reper de nivelment fiind cele două puncte topografice. Coordonatele punctelor de contur al imobilului au fost preluate din documentația de intabulare pus la dispoziție de către beneficiar.

Lucrarea conține planul de încadrare în zonă a parcelei, schița de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, numerotarea punctelor de contur al parcelei, inventarul de coordonate al acestor puncte, extrasul C.F.

7. Observații :

Lucrarea s-a executat în conformitate cu Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul nr. 452/1999 al președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie.

Intocmit,
György Ede Zsolt

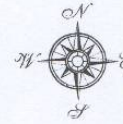



ANCP
OCPI COVASNA

PLAN DE INCADRARE

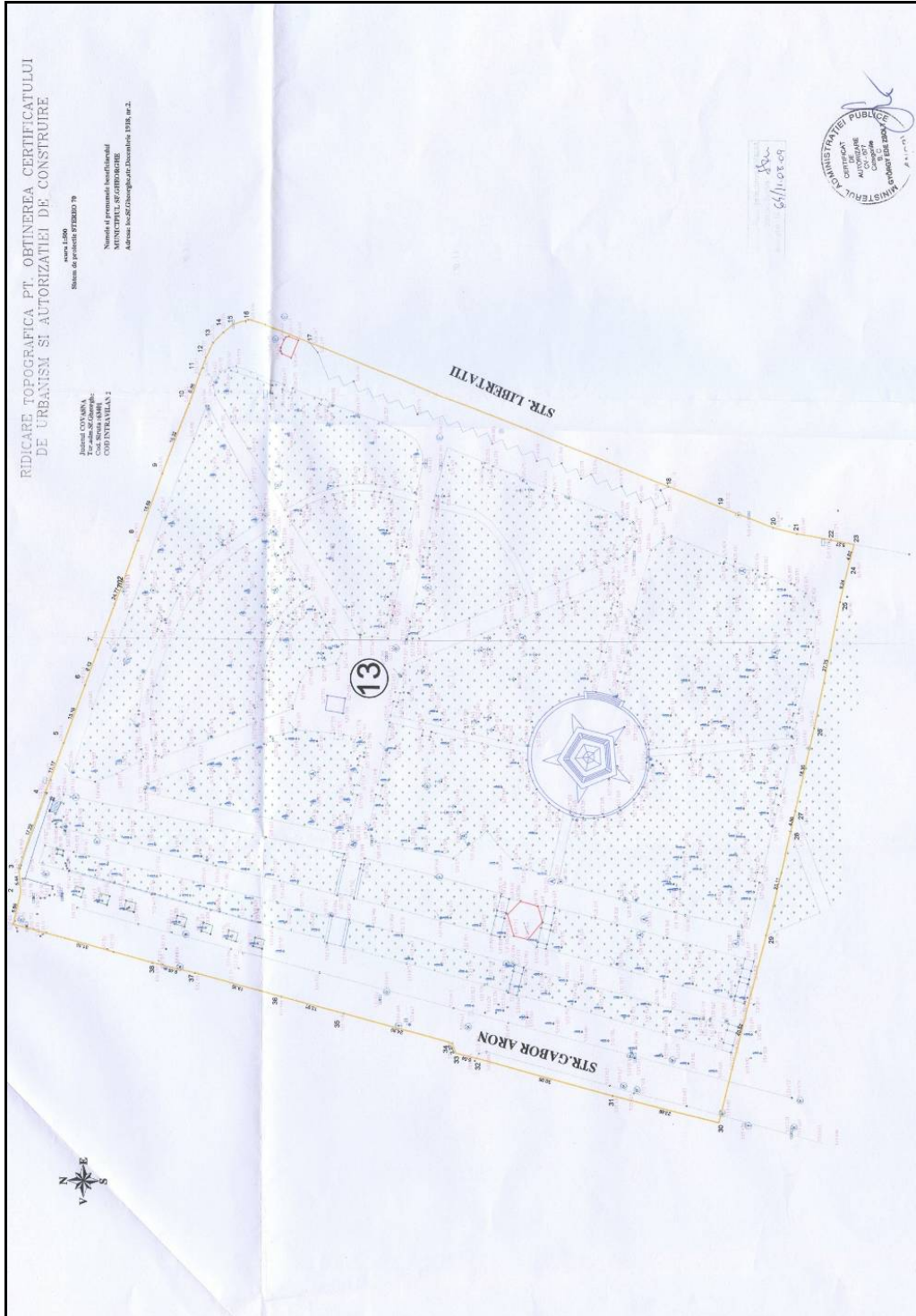
1:5,000

L-35-76-B-c-3-II

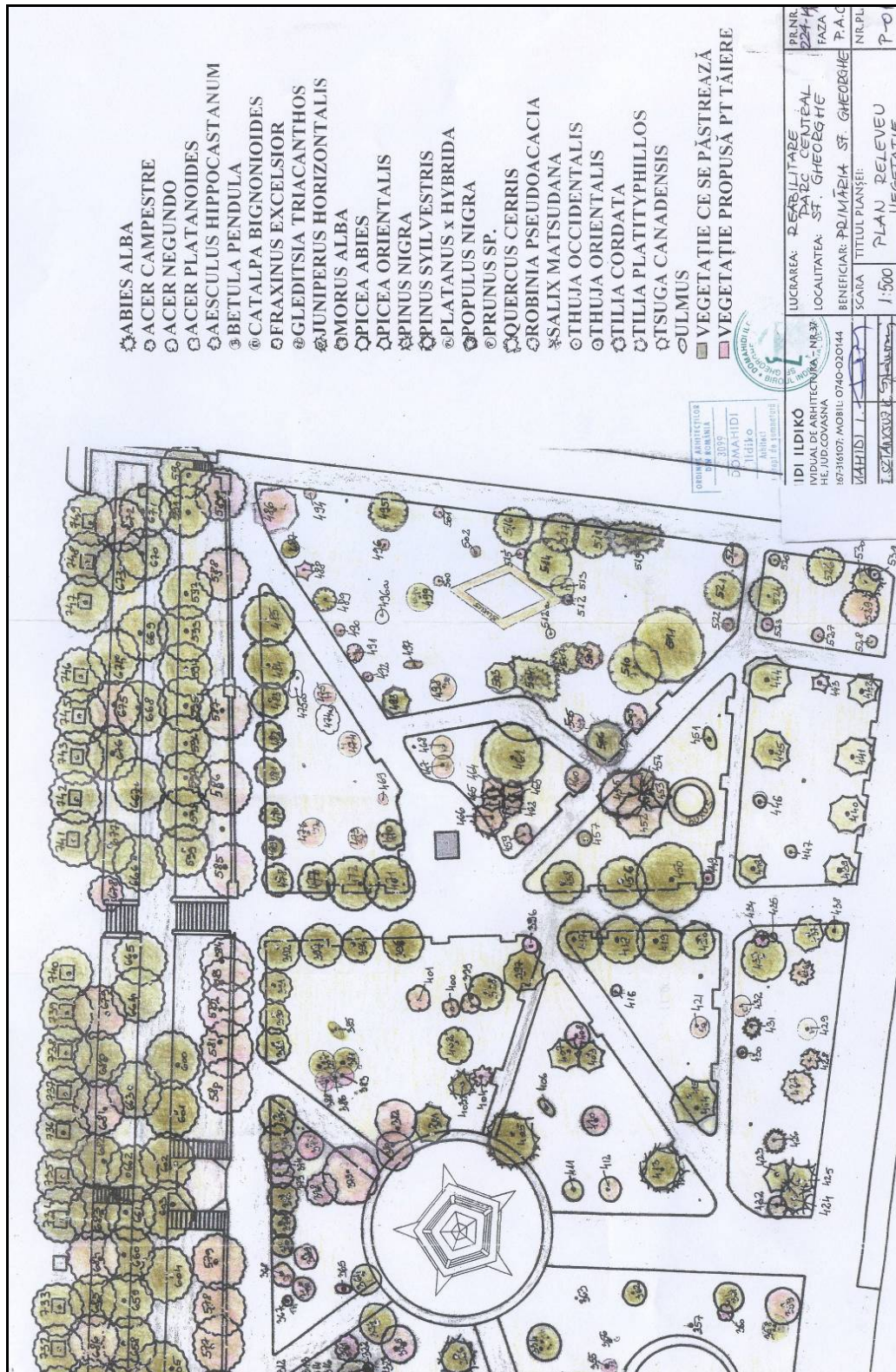


INVENTAR DE COORDONATE PUNCTE CONTUR TRONSON 13

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	485498.980	561116.880	6.86
2	485497.381	561123.553	5.44
3	485497.809	561128.977	17.22
4	485492.284	561145.285	11.17
5	485488.569	561155.815	13.16
6	485484.183	561168.220	8.13
7	485481.434	561175.867	24.77
8	485473.137	561199.209	15.59
9	485467.894	561213.893	16.32
10	485462.424	561229.272	6.86
11	485460.141	561235.746	3.89
12	485458.722	561239.369	3.62
13	485457.105	561242.608	3.17
14	485454.824	561244.804	2.82
15	485452.639	561246.581	3.49
16	485449.306	561247.625	14.43
17	485435.725	561242.750	84.81
18	485356.774	561211.787	12.34
19	485345.224	561207.435	12.27
20	485333.761	561203.053	5.27
21	485328.639	561201.803	7.58
22	485321.174	561200.513	5.27
23	485315.979	561199.620	4.63
24	485317.213	561195.159	8.24
25	485319.269	561187.175	27.75
26	485325.258	561160.083	18.30
27	485329.673	561142.322	4.56
28	485330.726	561137.889	23.11
29	485336.049	561115.401	40.82
30	485346.111	561075.845	23.66
31	485369.126	561081.316	30.05
32	485398.181	561088.982	5.04
33	485403.087	561090.131	2.27
34	485403.864	561092.266	24.35
35	485427.432	561098.406	13.91
36	485440.900	561101.901	19.35
37	485459.612	561106.832	9.48
38	485468.845	561108.983	31.15
S(1)=20419.34mp P=571.15m			



Anexa 6. Plan relevu vegetație, Listă inventar vegetație - Proiect "Reabilitare Parc Central", Mun. Sf. Gheorghe, 2014, autor: B.I.A. Domahidi Ildiko



LISTA DE INVENTAR VEGETATIE

Sor.szám Nr. culelei	Növény ARBOR	Körméret CIRCUMFER. CM	Átmérő DIAM.(CM)	Égészégi állapot STATE DESIGN	Magasság TOTALITATE	Megjegyzés OBSERV.
1.	Aesculus	90	6	++	8	
2.	Acer	87	5	++	9	
3.	Aesculus	105	8	+-	9	
4.	Acer	110	6	++	7	
5.	Tilia	170	10	+-	10	
6.	Tilia	200	13	++	14	
7.	Aesculus	150	6	++	13	
8.	Tilia	130	9	++	10	
9.	Tilia	210	15	++	15	
10.	Acer	200	6	--	8	
11.	Tilia	140	6	+-	10	
12.	Aesculus	160	5	++	10	
13.	Fraxinus	220	14	++	12	
14.	Tilia	120	5	---	6	
15.	Aesculus	140	7	++	16	
16.	Aesculus	160	10	++	16	
17.	Picea	140	9	+-	20	
18.	Aesculus	150	8	++	16	
19.	Aesculus	130	5	++	15	
20.	Pinus	150	8	+-	20	
21.	Picea	170	8	++	20	
22.	Robinia	30	5	++	6	
23.	Robinia					csmete
24.	Tilia	150	9	++	18	PULETE
25.	Pinus	140	8	++	18	
26.	Robinia	140	7	+-	10	
27.	Robinia	230	12	+-	12	
28.	Pinus	200	12	++	20	
29.	Tilia	160	9	+-	15	
30.	Aesculus	140	8	++	20	
31.	Aesculus	230	11	++	20	
32.	Tilia	130	6	+-	12	
33.	Aesculus	160	9	++	13	
34.	Acer negundo			----		
35.	Aesculus	140	9	++	20	
36.	Pinus	190	10	++	30	
37.	Pinus	160	8	++	30	
38.	Picea	240	8	+-	30	
39.	Pinus	180	8	++	28	
40.	Pinus	175	10	++	28	
41.	Picea	190	8	++	25	
42.	Robinia	65	6	++	10	
43.	Pinus	110	7	++	28	
43.a	Pinus	135	9	++	28	
44.	Pinus	140	8	++	28	
45.	Pinus	127	7	++	28	
46.	Quercus	265	18	+-	17	
47.	Aesculus	120	8	++	16	
48.	Aesculus	140	10	++	16	
49.	Aesculus	160	7	++	16	
50.	Aesculus	210	10	+-	15	
51.	Aesculus	170	10	++	15	
52.	Aesculus	130	8	+-	15	
53.	Aesculus	140	9	++	15	

54.	Pinus	85	8	++	18	
55.	Picea	120	8	+-	20	
56.	Aesculus	140	9	++	15	
57.	Aesculus	170	10	++	15	
58.	Aesculus	170	8	+-	14	
59.	Aesculus	160	12	++	15	
60.	Aesculus	200	12	++	15	
61.	Robinia	100	6	--	9	
62.	Robinia	80	2	--	9	
63.	Robinia	110	6	+-	9	
64.	Aesculus	150	8	++	8	
65.	Robinia	130	10	--	10	
66.	Robinia	100	7	+-	12	
67.	Acer	40	6	---	8	
68.	Robinia	120	6	---	8	
69.	Robinia	110	6	+-	10	
70.	Aesculus	130	8	++	9	
71.	Populus	230	14	++	23	
72.	Populus	240	16	++	23	
73.	Aesculus	140	10	++	15	
74.	Aesculus	180	5	++	16	
75.	Aesculus	30	20	+-	6	
76.	Aesculus	56	5	+-	10	
77.	Aesculus	170	12	+-	17	
78.	Aesculus	200	12	+-	16	
79.	Aesculus	230	12	+-	18	
80.	Pyrus sp.	120	6	+-	16	
81.	Pinus	130	5	++	18	
82.	Pinus	145	8	++	18	
83.	Pinus	120	6	++	18	
84.	Pinus	117	4	+-	18	
85.	Pinus	120	8	++	18	
86.	Pinus	135	7	++	18	
87.	Pinus	97	6	++	18	
88.	Pinus	110	9	++	18	
89.	Tilia	85	9	+-	15	
90.	Aesculus	130	8	++	15	
90.a	Aesculus	130	5	--	14	
91.	Aesculus	78	6	+-	10	
92.	Picea	80	5	+-	11	
93.	Acer	65	5	--	6	
94.	Pinus	75	7	++	20	
95.	Pinus	84	6	++	20	
96.	Pinus	78	6	++	20	
97.	Pinus	85	8	++	20	
98.	Pinus	90	7	++	20	
99.	Pinus	82	6	++	20	
100.	Pinus	75	5	++	20	
101.	Pinus	102	8	++	20	
102.	Salix contorta	55	6	++	8	
103.	Pinus	135	10	++	20	
104.	Pinus	130	8	++	20	
105.	Pinus	130	10	++	20	
106.	Picea	50	6	+-	8	
107.	Tilia	170	12	++	20	
108.	Salix matsudana	55	75	++	15	
109.	Acer	70	10	++	10	
110.	Acer	65	9	++	9	

111.	Picea	120	11	---	22
112.	Picea	150	8	--	25
113.	Picea	28	2	--	8
114.	Tilia	80	8	++	18
115.	Picea	190	7	++	25
116.	Tilia	105	8	++	15
117.	Picea	140	8	-+	25
118.	Tilia	80	8	++	12
119.	Picea	30	3	--	4
120.	Picea	30	2	--	5
121.	Acer	70	5	++-	15
122.	Tilia	130	8	++	18
123.	Acer	90	6	+-	15
124.	Aesculus	65	4	++	14
125.	Acer	55	6	---	6
126.	Picea	230	12	-!!!!	23
127.	Acer	100	10	++	13
128.	Picea	190	10	++-	25
129.	Acer	100	8	++	16
130.	Pinus rrr	170	10	++	19
131.	Picea	180	5	+-	25
132.	Acer	120	12	++-	16
133.	Pinus hhh	160	7	++	18
134.	Gleditsia	81	9	++	6
135.	Gleditsia	87	10	-+	10
136.	Tilia	100	8	++	22
137.	Picea	110	10	+-	22
138.	Acer	100	7	++-	20
139.	Aceir	120	10	++	20
140.	Acer	95	7	++-	16
141.	Acer	130	11	++	17
142.	Populus	270	16	++	30
143.	Tsuga	23	3	++	4
144.	Acer	50	6	++-	14
145.	Tilia	90	8	++	20
146.	Acer	75	8	+-	16
147.	Tsuga	23+24	5	++	4
148.	Aesculus	65	6	++	15
149.	Salix mats.	110	7	--	18
150.	Tilia	60+30	7	++	15
151.	Picea	80	7	++-	15
152.	Picea	55	4	++	12
153.	Salix matsudana.	120	8	+-	18
154.	Acer	130+130	13	++	22
155.	Picea	45	5	++-	12
156.	Catalpa	90	9	++-	10
157.	Picea	75	5	++	17
158.	Abies	180	9	++	25
159.	Picea	50	6	++	15
160.	Picea	80	7	++	23
161.	Pinus	160	7	++	25
162.	Tilia	170	12	++	20
163.	Tilia	60	6	++	15
164.	Pinus	190	10	++	25
165.	Pinus	150	11	++	25
166.	Picea	170	9	-:	25
167.	Tilia	95	9	++	16
167.	Aesculus	210	12	++	25

Ertékes !!!!!!! VALOROS

Ertékes !!!!!!! VALOROS

Ertékes !!!!!!! VALOROS

168.	Acer	90	8	+-	15
169.	Tilia	70	5	++	15
170.	Salix matsudana	106	6	++	18
171.	Acer	96	9	++	16
172.	Acer neg.	27	4	-+	14
173.	Acer	44	3	++	18
174.	Acer	80	8	++	12
175.	Acer	64	4	+-	10
176.	Salix matsudana.	40	3	++-	18
177.	Gleditsia	200	15	++-	20
178.	Acer	60	5	+-	20
179.	Acer	20	3	+-	5
180.	Acer	64	10	-+	8
181.	Robinia	112	7	--	18
182.	Tilia	83	9	++-	20
183.	Acer	80	5	+-	18
184.	Tilia	115	9	++-	20
185.	Aesculus	190	13	++	23
186.	Aesculus	53	6	++	16
187.	Tilia	160	11	++	15
188.	Tilia	250	14	+-	15
189.	Tilia	155	17	--	15
190.	Tilia	115	8	--	15
191.	Tilia	110	9	++-	15
192.	Tilia	180	14	+-	15
193.	Tilia	210	16	++-	15
194.	Tilia	160	11	++-	15
195.	Tilia	150	8	+-	15
196.	Tilia	160	10	++-	15
197.	Tilia	140	10	++-	15
198.	Tilia	240	11	+-	15
199.	Tilia	200	10	++-	15
200.	Tilia	270	20	+-	15
201.	Tilia	190	15	+-	15
202.	Tilia	150	9	+-	15
203.	Acer	140	10	++-	15
204.	Robinia	160	7	--	15
205.	Acer	35	7	++	6
206.	Acer	60	7	++	10
207.	Aesculus	100	7	++	12
208.	Gleditsia	30	2	++	4
209.	Gleditsia	190	10	++	16
210.	Tilia	70	8	++	10
211.	Tilia	45	4	++	10
212.	Picea	180	9	++-	20
213.	Picea	160	6	--	20
214.	Gleditsia	107	10	++	20
215.	Picea	160	6	++-	22
216.	Aesculus	90	7	++	17
217.	Aesculus	65	5	++	17
218.	Tilia	160	11	++	20
219.	Pinus	100	8	++	22
220.	Acer	57	6	++	17
221.	Acer	77	10	+-	17
222.	Aesculus	240	10	++	18
223.	Aesculus	69	6	++	15
224.	Platanus x hybr.	160	10	++-	22
225.	Aesculus	175	8	++	18

226.	Pinus sylvestris	90	6	++	22	
227.	Acer	255	12	++	22	
228.	Acer	35	3	+	10	
229.	Acer	100	9	++	15	
230.	Acer	75	8	++	15	
231.	Pinus sylvestris	140	7	++	22	
232.	Pinus sylvestris	170	8	++	22	
233.	Platanus x hybr	170	15	+-	22	
234.	Aesculus	200	10	++	19	
235.	Aesculus	100	4	+	18	
236.	Acer	90	10	++	15	
237.	Pinus sylvestris	107	6	++	18	
238.	Abies	180	7	++	22	
239.	Abies	200	9	++	22	
240.	Pinus sylvestris	155	9	++	18	
241.	Tilia	135	9	++	19	
242.	Acer	60	5	++	19	
243.	Thuja occidentalis	90	3	--	10	
244.	Picea	96	3	++	18	
245.	Picea	90	3	++	18	
246.	Pinus sylvestris	113	6	++	18	
247.	Pinus sylvestris	103	5	++	18	
248.	Prunus sp.	62+82	7	+	6	
249.	Picea	52	1,5	--	12	
250.	Acer	85+125	6	++	10	
251.	Acer	85+105	8	++	12	
252.	Prunus sp.	47	1,5	--	7	
253.	Prunus sp.	52	4	++	5	
254.	Acer	83	8	++	11	
255.	Prunus sp.	90	4	++	7	
256.	Picea	74	1,5	--	12	
257.	Acer	73	3	++	15	
258.	Robinia	84+86	7	--	12	
259.	Acer	72	6	++	12	
260.	Robinia	150	8	--	15	
261.	Acer	72	5	++	15	
262.	Acer	40	6	++	6	
262.	Picea	61	2	++	16	
263.	Acer	150	10	++	18	
263.	Acer	72	5	++	16	
264.	Betula pendula	81	8	++	18	
264.	Acer	190	3	++	20	
265.	Quercus cerris	34	5	++	17	
265.a	Acer	62	2	++	16	
266.	Acer	100	6	+	16	
266.a	Acer	160	8	++	17	
267.	Acer	80	8	++	16	
268.	Acer	85	6	++	12	
268.a	Acer	173	6	+	15	
269.	Aesculus	56	5	++	15	
269.a	Robinia	100+120	10	++	16	
270.	Acer	140	12	+	18	
270.a	Acer	80	5	++	17	
271.	Aesculus	82	3	++	17	
271a.	Pinus	131	4	++	20	
272.	Picea	70	5	++	16	
272.a	Pinus	95	6	++	20	
273.	Acer	90	6	++	12	

274.	Pinus	122	5	++	18	
275.	Pinus	180	8	++	22	
276.	Pinus	170	8	++	22	
277.	Pinus	180	7	++	20	
278.	Pinus	160	4	++	22	
279.	Acer	57	6	++	15	
280.	Acer	200	10	++	13	
281.	Robinia	160	7	+	20	
282.	Acer	90	7	+	18	
283.	Acer	200	12	+	22	
284.	Acer	55	5	++	8	
285.	Quercus	200	18	++	20	
286.	Acer	58	5	+	8	
287.	Acer	70	6	++	7	
288.	Acer	65	9	++	6	
290.	Acer	70	5	+	7	
291.	Acer	78	7	++	7	
292.	Tilia	120	11	++	15	
293.	Acer	68	6	++	6	
294.	Acer	72	6	++	7	
295.	Tilia	108	9	++	12	
296.	Aesculus	84	5	++	12	
297.	Abies	135	10	++	20	
298.	Aesculus	65	5	++	13	
299.	Prunus sp.	42	3	++	6	gombás
300.	Thuja occ.	58	3	++	6	INDICENTAT
301.	Acer	73	5	++	14	
302.	Picea	150	6	+	20	
303.	Robinia	22		++	5	
304.	Acer	62	7	++	18	
305.	Robinia	57	6	++	15	
306.	Robinia	17	2	+	4	
307.	Acer	43	3	++	8	
307.	Acer	76+95	10	++	16	
308.	Acer	80+83+55	9	++	16	
309.	Acer	77+84+81 +53+162	10	++	16	
310.	Aesculus	24	3	++	4	
311.	Betula p.	90	5	++	15	
312.	Acer	130	6	++	16	
313.	Prunus	28	4	++	4	esztétika
314.	Prunus	43	6	++	4	ESTETICĂ
315.	Betula p.	77	8	++	16	
315.a	Betula p.	106	#	++	16	315/316
316.	Acer	46	3	+	16	esztétika
317.	Aesculus	24	3	++	10	ESTETICĂ
318.	Acer	81+50+65	8	++	16	
319.	Acer	80+70	8	++	16	
320.	Tilia	43	4	++	12	
321.	Robinia	36	3	+	17	
321.	Thuja occ	2		+	8	esztétika
322.	Thuja	30	1	++	5	esztétika
322.	Picea			--	10	
323.	Ulmus	34	1	+	17	csüng, nyíri
324.	Cerasus	75+95	8	++	13	DE TULIZ KATARNAJ
325.	Thuja					
326.	Pinus	49+120	7	++	12	
327.	Thuja oce	68+30	6	+	4	


328.	Acer	103	8	++	16	
329.	Acer	135	7	++	16	
330.	Malus	118	8	++	10	
331.	Acer n.	120	8	++	15	
331.a	Syringa	30	3	++	3	
331.b	Syringa	38	5	++	4	
332.	Acer n.	85	7	++	14	
333.	Acer n.	111	8	++	15	
334.	Thuja occ.	////	7	++	4	
335.	Pinus	101	7	++	8	
336.	Picea	120	6	++	16	
337.	Pinus	125	6	++	8	
338.	Thuja	40+25	1	++	5	
339.	Acer	70+53+60	5	++	8	
340.	Acer n.	70+63	6	++	8	
341.	Acer n.	45+74	7	++	6	
342.	Acer n.	90+68	8	++	8	
343.	Aesculus	30	2	++	4	
344.	Pinus	78	5	++	7	esztétika
345.	Thuja	60	3	--	5	esztétika
346.	Picea	90	6	--	12	
347.	Nincs fa hozzá					
348.	Prunus sp.	30	4	++	4	
349.	Picea	94	6	++	14	
350.	Robinia	43	6	++	8	
351.	Picea	42	3	++	3	
352.	Prunus sp.	38	4	++	3	
353.	Prunus sp.	30	4	++	3	
354.	Prunus sp.	30	4	++	3	
355.	Prunus sp.	15+11	2	++	3	
356.	Rhus typhina					csemete
357.	Syringa vulg.	20	2	++	3	
358.	Cerasus	50+60	5	++	6	
359.	Thuja occ.	////	6	++	6	
360.	Acer	50	2	++	7	
361.	Thuja occ	////	6	++	6	
362.	Thuja occ.	110	4	++	6	
363.	Rhus typhina					csemete
364.	Cerasus??	70	5	++	7	
365.	Ulmus	37	4	++	5	
366.	Prunus	73	4	++	8	
367.	Thuja	////	1	++	5	
368.	Acer	83	4	++	15	
369.	Malus	40	4	++	4	
370.	Acer	65	4	++	15	
371.	Acer	66	5	++	15	
372.	Aesculus	90	6	++	15	
373.	Aesculus	110	5	++	15	
374.	Aesculus	70	4	++	15	
375.	Acer negundo	105	8	++	15	
376.	Acer negundo	82	8	++	15	
377.	Prunus sp	62	5	++	6	
378.	Cerasus	46	4	++	8	
379.	Fraxinus	190	13	++	20	
380.	Prunus sp	103+63+75	8	++	8	gombas
381.	Picea abies	190	6	++	22	
382.	Cerasus	110	10	++	16	

383.	Betula pendula	130	5		20	
384.	Thuja occ	51+20	3	--	6	
385.	Ulmus	26	1	++	2	
386.	Picea	110	5	++	22	
387.	Thuja occ	////	3	--	5	
388.	Betula pendula	143	8	++	20	
389.	Aesculus	50	7	++	18	
390.	Aesculus	102	6	++	18	
391.	Aesculus	80	4	++	18	
392.	Acer	120	8	++	18	
393.	Acer	130	7	++	18	
394.	Acer	125	6	++	18	
395.	Acer	160	8	++	18	
396.	Thuja occ	////	4	++	8	
397.	Picea	170	9	++	22	
398.	Acer	125	8	++	20	
399.	Acer	67	3	++	16	
400.	Acer	37	2	++	14	
401.	Acer	40	3	++	14	
402.	Acer	105	7	++	16	
403.	Pinus	60	4	++	10	
404.	Abies concolor	42	2	++	6	
405.	Pinus	97+111+80	2	++	2	
406.	Ulmus	40	11	++	10	
407.	Picea	150	6	++	22	
408.	Thuja occ	////	4	++	3	
409.	Picea	133	5	++	22	
410.	Thuja occ	////	5	++	8	
411.	Thuja occ	////	3	++	3	
412.	Thuja occ	////	4	++	4	
413.	Pinus sylvestris	160	9	++	16	
414.	Picea	110	7	++	22	
415.	Picea	130	10	++	22	
416.	Thuja	////	1,5	++	5	
417.	Acer	130	10	++	16	
418.	Acer	160	10	++	16	
419.	Acer	170	10	++	16	
420.	Tilia	77	5	++	10	
420.a	Prunus sp	25	3	++	4	
421.	Syringa	6+6	1	++	3	
422.	Thuja occidentalis	37+43	3	++	7	
423.	Picea	150	4	++	18	
424.	Pinus	100+110	4	++	10	
425.	Pinus	126	5	++	12	
426.	Taxus baccata	////	3	++	3	
427.	Juniperus s.	-----	6	++	1	'Horizontal'
428.	Abies alba	50	3	++	5	
429.	Malus sp.	25	3	++	4	
430.	Thuja occ.	1,5		++	6	
431.	Taxus baccata	////	2	++	2,5	
432.	Cerasus sp.	25	3	++	4	
433.	Acer	100	10	++	10	-Berberis alattuk
434.	Acer	50	2	++	5	
435.	Thuja occ	60	4	++	7	
436.	Abies concolor	32	3	++	5	

437.	Picea	110	6	++	20
438.	Acer	40	3	++	5
439.	Picea	130	6	++	20
440.	Picea	190	8	++	22
441.	Picea	210	8	++	22
442.	Picea	150	6	++	22
443.	Picea	30	2	--	1,5
444.	Picea	240	10	++	23
445.	Picea	180	8	++	22
446.	Thuja	////	2,5	++	5
447.	Thuja	////	1,5	++	4,5
448.	Picea	83	4	++	7
449.	Thuja	////	1	++	3,5
450.	Acer	160	16	+	11
451.	Ulmus	45	2	++	1,5
452.	Picea	75	8	++	12
453.	Picea	50	6	+	10
454.	Picea	110	10	++	12
456.	Acer	160	11	+	10
457.	Thuja	////	1	++	3
458.	Acer	73	8	--	10
459.	Acer	63	4	++-	11
460.	Thuja	85	4	+	5
461.	Tilia	200	14	++	18
462.	Picea	90	4	+	15
463.	Picea	86	4	+	15
464.	Picea	80	4	+	15
465.	Picea	90	4	+	15
466.	Pinus	100	6	++	14
467.	Ma'vs	30	4	++	4
468.	Malus	30	4	++	3,5
469.	Thuja	////	1,5	++	4
470.	Acer	78	5	+	10
471.	Acer	150	12	+	12
472.	Acer	170	12	+	14
473.	Prunus	21	2,5	++	6
474.	Malus	30	4	++	3
475.	Malus	30	4	++	3
475.a	Crataegus	40+20	7	++	2
476.	Prunus	55	5	++	6
477.	Acer	150	8	+	12
478.	Acer	100	6	++	12
479.	Tilia	67	4	++	14
480.	Aesculus	38	3	++	13
481.	Tilia	81	5	++	14
482.	Tilia	93	5	++	14
483.	Tilia	105	7		13
484.	Tilia	93	11	++	15
485.	Tilia	110	11	++	14
486.	Picea	150	14	+	22
487.	Robinia	47	2	++	6
488.	Picea abies	25	1,5	+	5
489.	Robinia	56	2	+	6
490.	Thuja	////	1	++	4
491.	Thuja	40	1,5	++	4
492.	Robinia	41	2	++	6
493.	Picea abies	87	9	++	8
494.	Thuja	////	1,5	++	6

494.a	Thuja	////	1	++	1,5
495.	Robinia	150+108	7	++	7
496.	Thuja	////	2	++	5
496.a	Thuja	////	1	++	4
497.	Ulmus	48	3	++	1,5
498.	Prunus	73	6	++	3,5
499.	Magnolia	32+32	5	++	5
500.	Thuja	////	2	++	5
501.	Thuja	////	2	++	5
502.	Thuja	////	2	++	5
502.a	Thuja	45	1,5	+	6
503.	Picea abies	90	7	++	8
504.	Juniperus	----	4	++	1
505.	Prunus	31	3	++	3
506.	Thuja or.	////	7	++	5
507.	Abies concolor	50	4	++	8
508.	Picea abies	100	5	++	7
509.	Prunus	32	4	++	4
510.	Acer	95	6	++	12
511.	Tilia cordata	210	17	++	18
512.	Thuja	////	3	++	5
513.	Malus sp.	95	10	++	6
514.	Acer	106	11	++	9
515.	Bokroscska	////	2	++	1,5
516.	Robinia	55	6	++	5
516a	Thuja	////	1,5	++	5
517.	Robinia	50	4	++	6
518.	Robinia	57	4	++	6
519.	Juniperus	---	6	++	1,5
520.	Thuja occ.	////	4	+	4
521.	Robinia	35	5	++	6
522.	Thuja	////	2	++	6
567.	Aesculus	170	8	+	13
570.	Aesculus	115	6	++-	6
571.	Aesculus	190	10	++	13

Anexa 7. Adresă nr. 61053/27.11.2014 emisă de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Direcția de urbanism - Compartimentul de avizări și emitere a certificatelor de urbanism



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

DIRECȚIA URBANISM
COMPARTIMENTUL DE AVIZĂRI ȘI
EMITERE A CERTIFICATELOR DE URBANISM
Nr înreg. 61053/27.11.2014

intrare BD
Nr 192/04.12.2014,

Către,
SC QUATTRO DESIGN SRL
010458-București, Sect. 1, str Dionisie Lupu nr 50

Referitor la adresa nr 166/2014 privind Contractul de prețări servicii nr 22149/06.05.2014


În atenția d-nei urb. Alexandra Hajnsek

Stimată Doamnă,


Vă mulțumim pentru concluziile formulate în urma ședinței CTATU din data de 15.10.2014, respectiv a sugestiilor ale SC Quattro Design SRL cu privire la amenajarea spațiului în zona de nord-vest a parcului Elisabeta. În urma sugestiilor Dvs. și a reanalizării proiectului, vă rugăm să completați documentația tehnică **Modificare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de urbanism (RLU) pentru zona centrală a Municipiului Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna** cu o variantă configurată care va studia și reglementa o amenajare peisajeră în partea de nord-vest a parcului Elisabeta, cu următoarele elemente componente:

- Relief artificial care să rezolve diferența de cotă dintre Piața Libertății și Piața Mihai Viteazul,
- Plantație în extinderea parcului peisajer istoric, adiacent;
- Element arhitectural cu o funcțiune adecvată, care să creeze un front și o dominantă secundară pentru cele două piețe (gloriette, seră, joc de clopote *Glockenspiel*, pavilion Info etc.)

Vă mulțumim pentru colaborare.



Arhitect Șef
Birtalan Csilla
Birtalan



VL/2exp

Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 • 520008 Sfântu Gheorghe • Jud. Covasna • România
Tel., +40 267 316 957 • Fax: + 40 267 311 243
E-mail: info@sepsi.ro • www.sfantugheorgheinfo.ro / www.sepsi.ro

Anexa 8. Hotărârea nr. 384/2014 privind Aprobarea Avizului prealabil de oportunitate nr. 10/05.12.2014 pentru întocmirea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal "Modificare Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism - Zona Centrală", Municipiul Sfântu Gheorghe



Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

HOTĂRÂREA NR. 384/2014

privind aprobarea Avizului prealabil de oportunitate nr. 10/05.12.2014 pentru întocmirea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Modificare Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală”, Municipiul Sfântu Gheorghe

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară:

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 64.211/15.12.2014, al Arhitectului șef al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Procesul verbal nr. 10/05.12.2014 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism prin care se propune Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe, aprobarea Avizului prealabil de oportunitate;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism și al Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină a Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art. 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. c și alin. (5) lit. c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 45 alin. (2) lit. e și art. 115 alin. (1) lit. b din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. - Se aprobă Avizul prealabil de oportunitate nr. 10/05.12.2014, emis de Arhitectul șef în propunerea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sfântu Gheorghe pentru elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Modificare Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală”, Municipiul Sfântu Gheorghe, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

ART. 2. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Avizări și Emitere a Certificatelor de Urbanism din cadrul Direcției urbanism din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 29 decembrie 2014.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
József Álmos-Zoltán



CONTRAȘEMNEAZĂ
SECRETAR
Kulcsár Tünde-Ildikó



Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 • 520008 Sfântu Gheorghe • Jud. Covasna • România
Tel./Fax: + 40 267 311 726

E-mail: consiliul.local@sepsi.ro • www.sfantugheorgheinfo.ro



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

Nr. 10, din 05.12.2014

Solicitant/adresă: **Municipiul Sfântu Gheorghe**, cu domiciliul/sediul în județul Covasna, municipiul **Sfântu Gheorghe**, orașul/comuna -, str. **1 Decembrie 1918**, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon **0267/311243**, pentru obiectivul/documentația **întocmire documentație de urbanism**.

Nr. cerere: **50497 din 13.10.2014**

Obiectiv/adresă: **Modificare Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism „Zona Centrală”**, Municipiul Sfântu Gheorghe.

- Reglementări existente:
 - **documentație de urbanism PUZ „Zona Centrală” Sfântu Gheorghe, proiect nr.125/2010, aprobat prin HCL nr. 238/2011.**
- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:
 - amplasament cuprinde latura de sud a Pieței Libertății, între str. Gábor Áron și intersecția din str. 1 Decembrie 1918 și str. Kossuth Lajos, stabilit ca 2 subzone istorice de referință:
 - **SIR 5 – Parcul Elisabeta;**
 - **SIR 6 – Blocuri de locuințe.**
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți:
 - **funcțiuni de odihnă și recreere (SIR 5);**
 - **locuire colectivă, instituții publice, comerț (SIR 6);**
 - **preponderent spații pietonale, carosabil;**
 - **spații verzi.**



Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 • 520008 Sfântu Gheorghe • Jud. Covasna • România
Tel.: +40 267 316 957 • Fax: +40 267 311 243
E-mail: info@sepsi.ro • www.sfantugheorgheinfo.ro / www.sepsi.ro

1/2



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC

- Reglementări obligatorii, dotări de interes public necesare
 - elaborarea documentației de urbanism se va corela cu proiectul nr. 1063/2014 „Amenajare spații pietonale din centrul urban al municipiului Sfântu Gheorghe” elaborat de SC Kontur SRL Miercurea Ciuc.
 - amenajare peisajeră în partea de nord-vest a parcului Elisabeta, cu următoarele elemente componente:
 - relief artificial care să rezolve diferența de cotă dintre Piața Libertății și Piața Mihai Viteazul;
 - plantație în extinderea parcului peisajer istoric, adiacent;
 - element arhitectural cu o funcțiune adecvată, care să creeze un front și o dominantă secundară pentru cele două piețe (gloriette, seră, joc de clopote – Glockenspiel, pavilion Info etc.)

În urma analizării solicitării, Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe prin HCL nr. _____ din 2014 a aprobat avizul prealabil de oportunitate pentru întocmire documentație de urbanism Modificare Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism „Zona Centrală”, Municipiul Sfântu Gheorghe.

Primar,
Antal Árpád András




Arhitect Șef,
Birtalan Csilla




Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 • 520008 Sfântu Gheorghe • Jud. Covasna • România
Tel.: +40 267 316 957 • Fax: +40 267 311 243
E-mail: info@sepsi.ro • www.sfantugheorgheinfo.ro / www.sepsi.ro

Anexa 9. Aviz Directia Județeană pentru Cultură Covasna Nr. 34/Z/13.08.2014 pentru lucrarea: Amenajarea spatiilor pietonale din centrul urban al municipiului Sfântu Gheorghe, autor SC Kontur SRL Miercurea Ciuc



MINISTERUL CULTURII





DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA
KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA
THE DISTRICT DEPARTMENT FOR CULTURE COVASNA

Adresa: 520003 - Sf. Gheorghe
Str. Gabor Aron, Nr. 1
Jud. Covasna, România
Tel/Fax: (00)40/67/351374
Tel. monum. (00)40/67/315953

I. nr. 34/Z/13.08.2014

APROBAT,
Director executiv
DR. BARTOK BOTOND

Către,
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe
municipiul Sfântu Gheorghe , str. 1 Decembrie 1918 nr. 2

Spre știință: **SC KONTUR SRL , Miercurea Ciuc , jud. Harghita**
INSTIȚIUA PREFECTULUI JUDEȚULUI COVASNA

AVIZ NR. 34 /Z/ 13 08 2014

pentru lucrarea: **Amenajarea spațiilor pietonale din centrul urban al municipiului Sfântu Gheorghe**

Obiectul: Ansamblul urban "Zona Centrală", CV-II-a-B-13086
Adresa: municipiul Sfântu Gheorghe - spațiu delimitat de stăzile Gabor Aron, Str. Libertății incluzind parcul central, P-ța Libertății și o parte din str. 1 Decembrie 1918
Proiect: Amenajarea spațiilor pietonale din centrul urban al municipiului Sfântu Gheorghe
Nr. proiect: 1063/2014
Faza / Volum: Pth
Proiectant: SC KONTUR SRL , Miercurea Ciuc , jud. Harghita
Beneficiar: Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

Documentația înregistrată la D.J.C. județul COVASNA cu nr. 456/12 08 2014 , cuprinde:

Piese scrise: memoriu de prezentare , certificat de urbanism , caiet de sarcini

Piese desenate: plan de încadrare în zonă A-00, plan de situație existentă A-01, pan de situație propus A-02, profile longitudinale A-03 , A-04;A-05, Profile transversale A-06, A-07, A-08 , Fântină arteziană -A-plan A-09 , A-secțiune A-10, Fântină arteziană -A-detalii A-11, A-12, A-13, A-14, A-15, scenă în aer liber A-16, scenă în aer liber detalii A-17, panou publicitar A-18, trotuar de gardă a-19, bandă de avertizare orbi A-20.

Documentația propune: reamenajarea spațiului public din centrul urban al municipiului Sfântu Gheorghe cuprins între străzile Gabor Aron, Str. Libertății, incluzind parcul central , P-ța Libertății și o parte din str. 1 Decembrie 1918. Lucrări propuse : alei și trasee pietonale, trotuare de gardă, piste pentru circulație cu biciclete, amenajare spații verzi-gazon plantății, amplasarea unei fântini arteziene , realizarea unei scene în aer liber, lucrări de sistematizare verticale, lucrări de instalații de iluminat public, mobilier urban. Suprafața amplasamentului : 14.382 mp, din care : alei platforme pietonale : 9008 mp, altele (monumente statui) : 130 mp, zone verzi gazon : 4888 mp, piste biciclete 356 mp. Soluții constructive : suprafețe pietonale pavate alei și trasee :plăci de granit flamat, calupuri bazalt, trotuare de gardă : calupuri din bazalt, pistă pentru bicicliști :plăci din granit flamat.

Documentația a fost analizată în ședința **Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 11** din data de 10 07 2014, și văzând completările și modificările solicitate prin Comunicarea nr. 47/Z/15 07 2014, în baza Legii nr. 422/2001, republicată, art. 26 alin. (1), pct. 6.-11., art. 34. alin. (5), lit. d)-h) se acordă:

AVIZ FAVORABIL,

cu condiția respectării prevederilor planșei A-01 din proiectul nr. 04/2014 „ Studiu peisajer al vegetației din zona N-E , a parcului Elisabeta , municipiul Sfintu Gheorghe”, jud. Covasna., întocmit de SC WESTCON CONSULTING SRL Miercurea Ciuc, jud. Harghita.

Prezentul aviz este valabil împreună cu următoarele planșe ștampilate pentru neschimbare:

plan de încadrare în zonă A-00, plan de situație existentă A-01 ,plan de situație propus A-02, plan studiu de vegetație A-01, al proiectului nr 04/2014 „ Studiu peisajer al vegetației din zona N-E , a parcului Elisabeta , municipiul Sfintu Gheorghe”, jud. Covasna întocmit de SC WESTCON CONSULTING SRL Miercurea Ciuc, jud. Harghita.

întocmit,
Specialist monumente ing. JÓZSA Márta



**MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE**

Beneficiar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

Primar: Árpád András ANTAL

Contract nr.: 2214S/2014

Proiectant general:

SC QUATTRO DESIGN SRL – Arhitecți și urbanisti asociați - București

Director general: arh. Toader POPESCU

Contract nr.: 187/2014

Autori:

Coordonator de proiect: urb. Alexandra HAJNŠEK

Consilier științific: arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU

**Elaboratori: urb. peisg. Carmen MOLDOVEANU, urb. arh. Ana PETRESCU,
arh. Irina POPESCU-CRIVEANU, urb. Ramona UNGUREANU**

Subproiectant:

SC PLANSHOW SRL Sf. Gheorghe

Director general: arh. Pál ZSIGMOND

Elaborator: arh. Kázmér KOVÁCS

Aprilie 2015

**Volumul 1. Plan urbanistic zonal - Memoriu General - ETAPA
IANUARIE 2015**

Volumul 2. Regulament local de urbanism - ETAPA IANUARIE 2015



Conținutul volumului 2:

R.L.U. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ETAPA IANUARIE 2015

- Art. 1 Dispoziții generale
- Art. 2 Autorizarea directă a construirii
- Art. 3 Autorizarea indirectă a construirii prin modificarea R.L.U.
- Art. 4 Obiectivele dezvoltării urbanistice a zonei
- Art. 5 Imobile cu destinația de locuire
- Art. 6 Imobile cu altă destinație decât locuirea
- Art. 7 Construibilitatea parcelelor în funcție de tipul clădirilor principale
- Art. 8 Accese pe parcelă, treceri, ganguri
- Art. 9 Indicatori urbanistici ai parcelelor
- Art. 10 Suprafața minimă a parcelei construibile și modificări de suprafață
- Art. 11 Înălțimea construcțiilor propuse
- Art. 12 Edificabilul parcelei și conformarea fațadelor clădirii
- Art. 13 Amenajabilul parcelei
- Art. 14 Materiale de finisaj ale clădirilor
- Art. 15 Măsuri de organizare a spațiilor publice
- Art. 16 Abrevierile utilizate în R.L.U.

Piese desenate

Planșa 6-R1. – Reglementări urbanistice (scara 1:1000) – aferentă P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010

Planșa 8.3. – Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4 (scara 1:1000) – aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015

Anexe

- Anexa 1. Activitățile permise pe teritoriul P.U.Z.
- Anexa 2. Caracteristici principale de reglementare - imobilele pentru care se cunoaște intenția de construire a proprietarilor
- Anexa 3. Alinierea clădirilor - imobilele pentru care nu se cunoaște intenția de construire a proprietarilor
- Anexa 4. Concesionarea domeniului public al Municipiului Sfântu Gheorghe – Zona operațională “Inima orașului”
- Anexa 5. Posibilități de dezlipire a unei parcele dintr-un corp de proprietate
- Anexa 6. Măsurarea înălțimii clădirii
- Anexa 7. Înălțimile maxime ale clădirilor

R.L.U. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONA CENTRALĂ – MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (TERITORIU PARȚIAL)

Prezentul Regulament este aprobat cu Hotărârea nr. /.....
a Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe
Traducerea oficială a Regulamentului în limba maghiară este autentificată de
.....

În anul 2010 a fost elaborată documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe; elaborarea a fost asigurată de proiectantul general **S.C. Quattro Design S.R.L. București** și de subproiectantul **S.C. PROD-AX S.R.L. – Sfântu Gheorghe**.

Documentația a fost aprobată prin H.C.L. Sfântu Gheorghe nr. 238/04.10.2011, cu avizele prealabile ale M.C.P.N. (nr. 66/14.04.2011) și M.D.R.T. (nr. 74/29.07.2011).

MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE:

ETAPA IUNIE 2014

În anul 2014, ca urmare a unor decizii ale Consiliului Local, Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe a emis C.U. nr. 70/11.03.2014 cu scopul definit astfel: „Elaborarea unui studiu de oportunitate, în vederea întocmirii unei documentații de urbanism pentru modificarea P.U.Z. Centru aprobat cu HCL 238/2011”. Certificatul de urbanism prevede realizarea unei documentații de urbanism – P.U.Z. pentru modificarea documentației de urbanism aprobate în 2011 (vezi cap. 1.2. Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate).

Obiectivele comunicate în luna mai 2014 de reprezentanții Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe constau în modificarea locală a prevederilor P.U.Z. și R.L.U. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe, în vigoare, într-o suprafață de mici dimensiuni, situată în Piața Libertății:

- Amplasarea în spațiul Pieței Libertății a clădirii Muzeului de Artă Contemporană, în legătură cu clădirea existentă a Prefecturii Județului Covasna (Piața Libertății nr. 4), care va fi destinată în viitor aceluiași muzeu;
- Renunțarea la construirea parcerii subterane din Piața Libertății și a turnului-monument al arh. Kós Károly;
- Amenajarea Pieții Libertății între străzile Gábor Áron la vest și 1 Decembrie - fostă Petőfi Sándor la est, pentru facilitarea organizării festivităților orașului;
- Amenajarea părții de nord a Parcului Elisabeta în concordanță cu noua situație propusă.

Proiectul a fost elaborat și predat în luna iunie 2014, respectând obiectivele comunicate de Beneficiar.

ETAPA IANUARIE 2015

Obiectivele comunicate în luna decembrie 2014

În luna decembrie 2014, reprezentanții Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe au solicitat proiectantului general S.C. Quattro Design SRL, prin adresa nr. 61053/27.11.2014, realizarea unor modificări pentru amenajarea spațiului din zona de nord-vest a Parcului Elisabeta și completarea documentației de urbanism cu o nouă propunere de dezvoltare care să introducă următoarele elemente în zona respectivă (vezi Anexa nr. 7):

- **Relief artificial care să rezolve diferența de nivel dintre Piața Libertății și Piața Mihai Viteazul;**
- **Plantatie în extinderea parcului peisajer istoric, adiacent;**
- **Element arhitectural cu o funcțiune adecvată, care să creeze un front și o dominantă secundară pentru cele două piețe (gloriette, seră, joc de clopote – Glockenspiel, pavilion info etc).**

Noua propunere solicitată prin adresa nr. 61053/27.11.2014, pentru care a fost emis Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 10/05.12.2014, nu mai urmărește amplasarea Muzeului de Artă Contemporană în zona nordică a Parcului Elisabeta. În același aviz este menționată necesitatea corelării documentației P.U.Z. cu "proiectul nr.1063/2014 - Amenajarea spațiilor pietonale din centrul istoric al municipiului Sf. Gheorghe elaborat de SC KONTUR SRL Miercurea Ciuc" - proiect avizat de Direcția Județeană pentru Cultură Covasna, Aviz Nr. 34/Z/13.08.2014 (vezi Anexele nr. 8 și 9). Proiectul elaborat de SC Kontur SRL Miercurea Ciuc propune o amenajare a spațiilor pietonale și plantate din zona de centrală și de nord-est a Parcului Elisabeta, o reamenajare a Pieței Libertății și o reconfigurare a spațiilor plantate din zona central-estică a Parcului (vezi Planșa 6.3. Propunere de dezvoltare a zonei studiate – Varianta 3. Propunere Kontur SRL Miercurea Ciuc, sc. 1:1.000).

În continuare se vor utiliza următoarele denumiri:

- **P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010** – pentru a face referire la *P.U.Z. ZONA CENTRALĂ MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (TERITORIU PARȚIAL)* aprobat prin H.C.L. NR. 238/04.10.2011.
- **P.U.Z. Modificator Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015** – pentru a face referire la *MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE - ETAPA IANUARIE 2011, conform temei de proiectare solicitate de beneficiarul proiectului prin adresa nr. 61053/27.11.2014.*

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul R.L.U.

"Regulamentul local de urbanism [...] aferent Planului urbanistic zonal cuprinde și detaliază prevederile [...] Planului urbanistic zonal privitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

După aprobare [...] Planul urbanistic zonal [...] împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție."

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 49, alin. 2, 3.

Prezentul R.L.U. este aferent P.U.Z. Zona Centrală – Municipiul Sfântu Gheorghe (Teritoriu parțial), 2010; prescripțiile R.L.U. sunt obligatorii pentru întregul teritoriu care face parte din P.U.Z. Zona Centrală – Municipiul Sfântu Gheorghe (Teritoriu parțial), 2010.

Prezentul R.L.U. este complementar R.L.U. aferent PUG, aprobat prin HCLMSG nr. 93/1996 și R.L.U. aferent P.U.Z. Zona Centrală Sfântu Gheorghe, aprobat prin HCLMSG nr. 72/ 2008. De asemenea, prezentul R.L.U. completează și modifică parțial R.L.U. aferent P.U.Z. Zona Centrală Sfântu Gheorghe 2010, aprobat prin H.C.L. nr. 238/2011. Modificările vizează suprafața de teren și construcțiile incluse în S.I.R. 5 "Parcul Elisabeta", fiind în concordanță cu propunerea Modificare PUZ și RLU Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015. Teritoriul S.I.R. 6 "Blocurile noi din nord" a fost inclus în zona de studiu deoarece limita dintre S.I.R. 5 și S.I.R. 6 a fost modificată (o parte din S.I.R. 6 a fost transferată în S.I.R. 5); reglementările referitoare la S.I.R. 6 (limita nouă) rămân neschimbate față de P.U.Z. Zona Centrală 2010 (aprobat 2011).

Proiectantul a optat pentru reluarea întregului R.L.U. pentru operativitatea utilizării acestuia de către Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

- R.L.U. preia și detaliază prevederile R.L.U. – P.U.G. și P.U.Z.
- R.L.U. aduce precizări unora dintre prevederile R.L.U. – P.U.G. și P.U.Z.
- R.L.U. modifică unele prevederi ale R.L.U. – P.U.G. și P.U.Z. pentru o parte din zona centrală a municipiului.
- R.L.U. (aferent P.U.Z. Modificator Zona Centrală Etapa ianuarie 2015) modifică unele prevederi ale R.L.U. – P.U.Z. Zona Centrală 2010 pentru S.I.R. 5 și S.I.R. 6.

R.L.U. aferent **P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010** a fost aprobat de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Consiliului Județean Covasna, prin avizul nr. 26/ 2011.

1.2. Teritoriul de aplicare a R.L.U.

- Prezentul R.L.U. se aplică în imobilele care sunt cuprinse în P.U.Z. Zona Centrală - Municipiul Sfântu Gheorghe, 2010 și care sunt figurate în planșa R1 (pentru U.T.R. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9) și în Planșa 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1: 1.000 (pentru S.I.R. 5 și S.I.R. 6) aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015. Delimitarea teritoriului P.U.Z. este stabilită în așa fel încât să permită efectuarea investițiilor publice planificate pentru prima etapă de intervenții în centrul municipiului Sfântu Gheorghe.
- Imobilele care sunt cuprinse în P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

1. Domeniul public al statului român (de interes național): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi.
 2. Domeniul privat al statului român: (aflat în proprietate mixtă cu persoane private): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi.
 3. Domeniul public al Județului Covasna (de interes județean): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi.
 4. Domeniul public al Municipiului Sfântu Gheorghe (de interes local): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi, precum și parcele operaționale care cuprind părți din străzi, piețe, parcul Elisabeta, parcul Str. Cimitirului.
 5. Domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe (aflat în proprietate mixtă cu persoane private): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi.
 6. Domeniul privat al persoanelor particulare: în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi.
- c. Teritoriul P.U.Z. reprezintă o Zonă Istorică de Referință (ZIR) care, pentru a ușura operarea, a fost împărțită în 9 Subzone Istoric de Referință (S.I.R.). Împărțirea operațională a teritoriului și adresele imobilelor care, la data elaborării P.U.Z. (2010) fac parte din S.I.R. sunt următoarele:

NR. CRT	NR. S.I.R.	ADRESĂ	NUMĂR IMOBILE	
			PE STRADĂ	TOTAL
01.	S.I.R. 1 „Inima orașului”	Str. Grof Mikó Imre, 1, 1A, 1B, 3, 5, 7, 9, 9A, 11, 13	10 imobile	31 imobile
02.		Piața Libertății, 1	1 imobil	
03.		Str. 1 Decembrie 1918 (fostă Petőfi Sándor), 2, 4, 4A, 6, 6A, 6B, 8, 8A, 10, 10A, 10B, 10C, 10D, 12, 12A, 14, 16, 18, 20	19 imobile	
04.		Piața Sfântu Gheorghe, 5	1 imobil	
05.	S.I.R. 2 „Târgul Nou”	Str. Ciucului, 1, 3, 3A, 5, 2	5 imobile	39 imobile
06.		Str. Kossuth Lajos	-	
07.		Str. Kőrösi Csoma Sándor, 2, 4, 6, 8, 10, 12	6 imobile	
08.		Str. Oltului, 1, 3, 5 – 5B, 7 – 9, 9A, 9B, 11 – 11A, 2, 4, 4A, 6, 8	12 imobile	
09.		Str. 1 Decembrie 1918 (fostă Petőfi Sándor), 1, 1A, 3, 5, 7 – 9, 11, 13, 15 – 15A, 17 – 17A, 19 – 19A, 23, 25, 27, 29	14 imobile	
10.	Piața Sfântu Gheorghe, 1, 4	2 imobile		
11.	S.I.R. 3 „Centrul Comercial nou”	Str. Bălcescu Nicolae, 12, 14, 20A, N.I.	4 imobile	19 imobile
12.		Str. Bem József, 1, 3, 3bis	2 imobile	
13.		1 Decembrie 1918 (fostă Str. Eminescu Mihai), 1, 3, 5, 7, 2, 2A, 4, 6, 8, 10, 12	11 imobile	
14.		Str. Posta József	-	
15.		Piața Sfântu Gheorghe, 2, 3	2 imobile	
16.	S.I.R. 4 „Bulevardul Nou”	Str. Gödri Ferenc, 1, 2, 4	3 imobile	9 imobile
17.		Str. Grof Mikó Imre, 2, 4A – 4E	3 imobile	
18.		Str. Tavaszy Sándor	-	
19.		Piața Libertății, 7, 7A, 7B	3 imobile	
20.	S.I.R. 5 „Parcul Elisabeta”	Str. Gábor Aron	-	1 imobil
21.		Piața Libertății, fără număr – Parcul Elisabeta	1 imobil	
22.	S.I.R. 6 „Blocurile noi din Nord”	Str. Gábor Aron, 1A – 1C	1 imobil	8 imobile
23.		Str. Kőrösi Csoma Sándor, 1	1 imobil	
24.		Str. Kossuth Lajos, 2A – 2D, 2E	2 imobile	
25.		Piața Libertății, 2, 4, 4A	3 imobile	
26.		Str. Váradi József, 1B – 1C	1 imobil	
27.	S.I.R. 7 „Str. Váradi József”	Str. Konsza Samu	-	6 imobile
28.		Str. Kossuth Lajos, 13	1 imobil	
29.		Str. Váradi József, 2, 4, 4A, 14, 14A	5 imobile	

30.	S.I.R. 8	Str. Castanilor	-	9 imobile
31.	„Piața Mihai Viteazul”	Str. Cimitirului, 1, 3, 5	3 imobile	
32.		Str. Gábor Áron, 10, 12, 14	3 imobile	
33.		Str. Váradi József	-	
34.		Piața Mihai Viteazul, 3A – 3G, 13, 15	3 imobile	
35.	S.I.R. 9	Str. Cimitirului, 2	1 imobil	2 imobile
36.	„Parcul Nou”	Str. Gábor Áron, 16	1 imobil	
TOTAL ZONA ISTORICĂ DE REFERINȚĂ (ZIR)				123 imobile

Față de anul 2010, prin P.U.Z. Modificator Zona Centrală a fost modificată limita dintre S.I.R. 5 și S.I.R. 6 conform Planșei 2.2. *Încadrarea teritoriului P.U.Z. Modificator în P.U.Z. Zona Centrală 2010, sc. 1:2000.*

- d. Teritoriul P.U.Z. este aproape în totalitate acoperit de zonele de protecție ale monumentelor istorice (stabilite printr-o distanță de 100 m de la limitele imobilelor înscrise în Lista Monumentelor Istorice).
- e. Teritoriul P.U.Z. este – aproape în totalitate – înscris în „zona de protecție” stabilită prin PUG – vezi P.U.Z. Modificator Zona Centrală Planșa nr. 3. Regimul juridic de protecție extins și propus, sc. 1:2000.
- f. Teritoriul P.U.Z. cuprinde părți din două ansambluri înscrise în L.M.I. 2010:

142. CV-II-a-B-13086 Ansamblul urban Municipiul Sfântu Gheorghe (S.I.R. nr. 1, 2, 5, 6, 8, 9);

143. CV-II-a-B-13087 Centrul Istoric al Municipiului Sfântu Gheorghe (S.I.R. nr. 7);

O parte din teritoriul P.U.Z. nu face parte din ansamblurile înscrise în L.M.I. 2010 (S.I.R. nr. 3, 4).

1.3. Conținutul R.L.U.

R.L.U. are următoarele componente care funcționează numai împreună:

- a. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.;
- b. Planșa 6 - R1 - Reglementări urbanistice, sc. 1:1000 aferentă P.U.Z. Zona Centrală 2010 (pentru S.I.R. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9,) și Planșa 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1: 1.000 aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015 (pentru S.I.R. 5 și S.I.R. 6);
- c. Anexa 1. Activitățile permise pe teritoriul P.U.Z.;
- d. Anexa 2. Caracteristici principale de reglementare – imobilele pentru care se cunoaște intenția de construire a proprietarilor;
- e. Anexa 3. Alinierea clădirilor – imobilele pentru care nu se cunoaște intenția de construire a proprietarilor;
- f. Anexa 4. Concesionarea domeniului public al Municipiului Sfântu Gheorghe – Zona operațională “Inima orașului”;
- g. Anexa 5. Posibilități de dezlipire a unei parcele dintr-un corp de proprietate;
- h. Anexa 6. Măsurarea înălțimii clădirii;
- i. Anexa 7. Înălțimile maxime ale clădirilor.

1.4. Perioada de valabilitate a R.L.U.

- a. R.L.U. este valabil atât timp cât este valabil și P.U.Z. Zona Centrală 2010 a Municipiului Sfântu Gheorghe (Teritoriu parțial) și P.U.Z. Modificator Zona Centrală Etapa ianuarie 2015.

- b. schimbarea condițiilor particulare de construire din teritoriul delimitat prin p.u.z. sau schimbarea condițiilor generale de construire dintr-un teritoriu mai amplu pot determina aprobarea unor P.U.Z. care vor prevedea explicit modificările aduse prezentului r.l.u. Aceste P.U.Z. trebuie avizate și aprobate în același mod cu P.U.Z. actual.

1.5. Categoriile de reglementare

Prevederile prezentului R.L.U. sunt diferite în funcție de categoria de reglementare în care se înscrie fiecare imobil:

- Imobile care sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice (LMI) – este permisă restaurarea clădirilor, controlată prin sistemul M.C.
- Imobile care sunt propuse pentru înscrierea în LMI – este permisă restaurarea clădirilor, controlată prin sistemul M.C.
- Imobile pentru care este deja cunoscută intenția de construire a proprietarilor – se stabilesc prin R.L.U. edificabilul parcelei și indicatorii urbanistici (POT maxim, cut maxim, înălțimea maximă a clădirilor).
- Imobile pentru care nu este cunoscută intenția de construire a proprietarilor – se stabilesc prin R.L.U.: alinierea clădirilor, POT maxim și, în unele cazuri, distanțele minime dintre fațadele posterioare sau laterale ale clădirilor și limitele de fund, respectiv limitele laterale ale parcelelor.
- Imobilele a căror schimbare nu este previzibilă în acest moment (pe care sunt construite blocuri de locuințe, casa de cultură, magazine, alte clădiri) – se stabilesc prin R.L.U. posibilitățile de reabilitare termică a fațadelor și, după caz, supraetajări, mansardări, executarea unor reparații capitale ș.a.

1.6. Avizarea P.U.Z. și R.L.U. la Ministerul Culturii (M.C.)

Studiul istoric de fundamentare, P.U.Z. și R.L.U. (2010) a fost avizat de M.C.P.N. prin avizul nr. 66/U/14.04.2011 (Cabinet Ministru 3126/16.05.2011).

Studiul istoric de fundamentare a fost modificat și completat prin P.U.Z. Modificator Zona Centrală Etapa ianuarie 2015, avizat de Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Covasna prin avizul

2. Autorizarea directă a construirii

2.1. Definiție

Autorizarea directă a construirii înseamnă autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism prealabilă.

2.2. Autorizarea directă a construirii pentru imobile clasate în L.M.I.

- Imobilele clasate în L.M.I. 2010 situate în teritoriul aferent P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010 sunt următoarele:

Nr. LMI	Cod LMI	Adresa
Nr. 145	CV-II-m-B-13089	Strada 1 Decembrie 1918, nr. 18 (fostă Petőfi Sándor)
Nr. 155	CV-II-m-A-13094	Strada Gábor Áron, nr. 14
Nr. 157	CV-II-m-B-13096	Strada Gróf Mikó Imre, nr. 1
Nr. 158	CV-II-m-B-13097	Strada Gróf Mikó Imre, nr. 9
Nr. 159	CV-II-m-B-13098	Strada Gróf Mikó Imre, nr. 11

Nr. 182	CV-II-m-B-13110	Strada Libertății, nr. 2-4
Nr. 183	CV-II-m-A-13109	Strada Libertății, nr. 7
Nr. 185	CV-II-m-A-13112	Strada Oltului, nr. 7-9
Nr. 576	CV-III-m-B-13342	Piața Mihai Viteazul

- b. Autorizarea directă a construirii pentru imobilele clasate în LMI este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este în competența Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe; autorizarea se va face după următorul flux:
1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
 2. Eliberarea C.U. care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) următoarele avize suplimentare favorabile:
 - (i) Avizul autorității competente pentru protecția mediului;
 - (ii) Avizul M.C. pentru lucrări efectuate în imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A, cu excepția lucrărilor de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din acestea (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza Studiului Istoric de fundamentare a intervențiilor.
 - (iii) Avizul Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a Județului Covasna (D.C.P.N. – J.CV) pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B, precum și pentru lucrări de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza Studiului Istoric de fundamentare a intervențiilor.
 3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la alin. 2. de mai sus.
 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la alin. 2 de mai sus.
- c. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele clasate în L.M.I. se face conform fluxului prevăzut la Art. 2.2.b.
- d. Propunerile P.U.Z. cuprind și completări și modificări ale LMI.; conform legii, modificarea sau completarea LMI se face prin Ordin al Ministrului Culturii, ordin care stabilește și măsurile legale care urmează acestuia. În cazul în care propunerile de completare a LMI cuprinse în P.U.Z. vor fi validate prin Ordin al Ministrului Culturii, autorizarea construirii pentru imobilele nou clasate în LMI se va face conform fluxului prevăzut la Art. 2.2.b.. Până la validarea sau invalidarea propunerilor prin Ordin al Ministerului Culturii, imobilele care sunt propuse să fie clasate suplimentar în L.M.I. sunt considerate monumente istorice.

2.3. Autorizarea directă a construirii pentru imobilele care nu sunt clasate în L.M.I.

- a. Autorizarea directă a construirii pentru imobilele în teritoriul studiat prin P.U.Z. și care nu sunt clasate în LMI este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este în competența Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe; autorizarea se va face după următorul flux:
1. Cererea pentru eliberarea C.U.;

2. Eliberarea C.U. care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) următoarele avize suplimentare favorabile:
 - (i) Avizul autorității competente pentru protecția mediului;
 - (ii) Avizul Direcției pentru Cultură și Patrimoniul Național a Județului Covasna (D.C.P.N. – J.CV) pentru imobilele situate în S.I.R. 1, S.I.R. 2, S.I.R. 4, S.I.R. 5, S.I.R. 6, S.I.R. 7, S.I.R. 8, S.I.R. 9.
 3. Cererea pentru eliberarea A.C., bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate prevederile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la alin. 2 de mai sus.
 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la alin. 2 de mai sus.
- b. Autorizarea desființării construcțiilor se face conform fluxului de la Art. 2.3.a.

3. Autorizarea indirectă a construirii prin modificarea R.L.U.

3.1. Definiție

- a. Autorizarea indirectă a construirii înseamnă autorizarea după aprobarea unei noi documentații de urbanism elaborată în conformitate cu art. I. 4. din Legea nr. 242/2009, în cazul în care cererea de emitere a certificatului de urbanism pentru un imobil se află în unul din următoarele cazuri:
 1. Solicită o modificare de la prevederile R.L.U. aprobat;
 2. Solicită construirea unui obiectiv într-un imobil care este modificat față de situația de la data elaborării prezentului R.L.U.;
 3. Solicită construirea unui obiectiv de natură să necesite alte condiții urbanistice decât cele precizate în prezentul R.L.U.
- b. Noua documentație de urbanism care trebuie aprobată este, după caz, P.U.Z. sau PUD.

3.2. P.U.Z. modificador

- a. P.U.Z. modificador se poate elabora în conformitate cu actele normative în vigoare și poate prevedea următoarele:
 1. Construirea în cazul modificării limitelor unor imobile;
 2. Construirea unor clădiri noi în imobile în care prezentul P.U.Z. nu prevede modificarea clădirilor actuale, construire care poate necesita desființarea unor clădiri existente;
 3. Stabilirea pentru un imobil a unei destinații care nu este prevăzută de Anexa 1 – Activitățile permise pe teritoriul P.U.Z.;
 4. Schimbarea regimului de construire pe o parcelă; regimul de construire este o caracteristică a țesutului urban care constă în modul de amplasare a clădirilor în raport cu clădirile de pe mai multe parcele învecinate (de exemplu: clădiri izolate, clădiri cuplate, clădiri înșiruite);
 5. Mărirea înălțimilor clădirilor față de înălțimile maxime pentru imobilele cuprinse în Anexa 2 – Caracteristici principale de reglementare;

6. Depășirea cu mai mult de 2 niveluri a înălțimii clădirilor învecinate pentru imobilele în care P.U.Z. nu prevede înălțimea maximă a clădirii și care sunt cuprinse în Anexa 3 – Alinierea clădirilor (în conformitate cu Art. nr 31 din Regulamentul General de Urbanism);
 7. Depășirea CUT maxim cu cel mult 20% din cel prevăzut, în cazul imobilelor cuprinse în Anexa 2 - Caracteristici principale de reglementare;
 8. Micșorarea distanței dintre aliniamentul parcelei și fațada clădirii așa cum este prevăzută în Anexa 2 - Caracteristici principale de reglementare sau în Anexa 3 – Alinierea clădirilor;
- b. P.U.Z. modificator se elaborează cu respectarea următorului flux:
1. Cererea de eliberare a certificatului de urbanism însoțită de solicitarea scrisă pentru emiterea avizului de oportunitate cuprinzând elementele solicitate prin O.U.G. nr. 7/2001
 2. Emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea P.U.Z. modificator, aviz elaborat de arhitectul șef al Municipiului Sf. Gheorghe și aprobat de primarul Municipiului Sf. Gheorghe.
 3. Emiterea certificatului de urbanism pentru elaborarea P.U.Z. modificator. Terenul pe care se elaborează P.U.Z. modificator este întregul teritoriu al S.I.R. în care este amplasat imobilul pentru care se solicită modificările; în cazul în care imobilul are o limită care coincide cu limita S.I.R. dintre două S.I.R. vecine, avizul de oportunitate va putea stabili elaborarea P.U.Z. modificator pe teritoriul ambelor S.I.R..
 4. P.U.Z. modificator va fi avizat în condițiile legii, inclusiv pentru problema protecției monumentelor istorice.
 5. Aprobarea P.U.Z. modificator.
- c. După aprobarea P.U.Z. modificator, autorizarea construirii devine autorizare directă și se face în conformitate cu prevederile cap. 2. de mai sus.

3.3. P.U.D. modificator

- a. P.U.D. modificator se poate elabora în conformitate cu actele normative în vigoare și poate prevedea următoarele:
1. Depășirea POT maxim prevăzut, în cazul imobilelor cuprinse în Anexa 2 - Caracteristici principale de reglementare și în Anexa 3 – Alinierea clădirilor.
 3. Micșorarea distanțelor dintre fațadele laterale ale clădirii și limitele laterale ale parcelei așa cum sunt prevăzute în Anexa 3 – Alinierea clădirilor;
 4. Micșorarea distanței dintre clădire și limita posterioară a parcelei așa cum este prevăzută în Anexa 2 - Caracteristici principale de reglementare sau în Anexa 3 – Alinierea clădirilor.
- b. P.U.D. modificator se elaborează, conform legii, pe o singură parcelă, după următorul flux:
1. Cererea de eliberare a certificatului de urbanism.
 2. Eliberarea certificatului de urbanism pentru elaborarea P.U.D. modificator.
 3. P.U.D. modificator va fi avizat în condițiile legii; pentru problema protecției monumentelor istorice se va obține avizul favorabil emis de Direcția de Cultură și Patrimoniu Național a Județului Covasna în cazul imobilelor amplasate în S.I.R. nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

4. Aprobarea P.U.D. modificator.
- c. După aprobarea P.U.D. modificator, autorizarea construirii devine autorizare directă și se face în conformitate cu Cap. 2 de mai sus.

4. Obiectivele dezvoltării urbanistice a zonei

- 4.1. R.L.U. este direcționat către transformarea și îmbunătățirea treptată a zonei cuprinse în P.U.Z., asigurându-se îndeplinirea următoarelor obiective:
- Păstrarea calităților deosebite ale mediului, în primul rând prin amenajarea spațiilor plantate publice și, în al doilea rând a spațiilor plantate din parcele.
 - Asigurarea echilibrului între funcțiunea de locuire și alte funcțiuni urbanistice caracteristice centrului Municipiului Sfântu Gheorghe.
 - Respectarea calităților istorice ale parcelarului și ale modului de formare a țesutului urban.
 - Realizarea unui mediu construit cât mai omogen, format din clădiri cu volume de dimensiuni medii, amplasate în general prin juxtapunere față de volumele vechi, în scopul realizării unor străzi cu fronturi în majoritate continui.
 - Determinarea volumelor maxime ale clădirilor care pot fi construite pe fiecare parcelă.
 - Respectarea elementelor de arhitectură valoroase ale clădirilor existente și realizarea unor clădiri noi de ridicată calitate arhitecturală.
 - Asigurarea unui sistem de circulație în care circulația pietonală să fie preponderentă.
 - Asigurarea condițiilor pentru o construire cât mai rapidă și pentru o informare cât mai clară a investitorilor.

5. Imobile cu destinația de locuire

- 5.1. Locuirea este destinația preponderentă a unora dintre imobilele situate în teritoriul aferent P.U.Z.; locuirea se materializează prin una dintre următoarele categorii de locuințe: locuință convenabilă, locuință de serviciu, locuință de protocol. În construcțiile noi se vor autoriza numai locuințele care satisfac exigențele prevăzute în Anexa 1 la Legea nr. 114/1996 (Legea locuinței) și în normele de igienă în vigoare.
- 5.2. Imobilele existente sau propuse pot avea destinații mixte: locuire și alte funcțiuni permise conform Art. 6 al R.L.U.
- 5.3. Destinația preponderentă de locuire, conform Art. 5.1., este asigurată dacă în fiecare clădire principală este satisfăcută următoarea relație:

$$\frac{SD_{loc}}{SD} \geq 0,5$$

În care: SD_{loc} = suprafața desfășurată totală aferentă locuințelor (care cuprinde, dacă este cazul, încăperile de locuit din mansardă care au volumul minim de 15 m³/ persoană)

SD = suprafața desfășurată totală a părții supraterane a clădirii (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor), calculată în conformitate cu Legea nr. 242/2009¹

SD nu cuprinde:

- suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m;
- suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor;
- spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile;
- suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate;
- aleile de acces pietonal/carosabil din incintă;
- scările exterioare, trotuarele de protecție.

5.4. Transformarea și reabilitarea clădirilor cu destinația de locuință se poate autoriza numai dacă unitățile de locuit rezultate satisfac exigențele prevăzute în Anexa 1 la Legea nr. 114/1996 și în normele de igienă în vigoare.

6. Imobile cu altă destinație decât locuirea

6.1. Imobilele din teritoriul aferent P.U.Z. pot fi folosite în întregime pentru alte activități decât locuirea; activitățile permise în imobilele din teritoriul aferent P.U.Z. sunt cuprinse în Anexa 1 – Activitățile permise pe teritoriul P.U.Z., cu denumirile și codul oficial stabilit prin Clasificarea activităților din economia națională – CAEN Revizuit 2/2007.

6.2. Activitățile care nu sunt cuprinse în Anexa 1 sunt interzise pe parcelele de pe teritoriul de aplicare a prezentului R.L.U. De asemenea, sunt interzise activitățile notate expres în lista Anexei 1.

6.3. Activitățile din sectorul secundar care sunt permise, notate cu (*) în lista Anexei 1, se pot desfășura numai în cadrul microîntreprinderilor (maxim 9 salariați).

6.4. Activitățile permise prin Anexa 1 se pot exercita pe toate parcelele de la Art. 1.2., cu următoarele condiționări:

- a. Să existe acordul proprietarului sau, în cazul condominiilor, a adunării generale a proprietarilor;
- b. Funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- c. Să nu fie necesară amenajarea unor locuri suplimentare de parcare pe domeniul public;
- d. În cazul clădirilor noi, cu distanțele de retragere față de aliniament prevăzute în prezentul R.L.U., grădina de fațadă trebuie să aiba lungimea minimă egală cu jumătate din lungimea aliniamentului (limita către stradă); în cazul parcelelor cu mai multe aliniamente (parcele de colț), regula se aplică pentru fiecare aliniament în parte;
- e. În cazul clădirilor existente retrase de la aliniament, grădina de fațadă trebuie să aiba lungimea minimă egală cu jumătate din lungimea aliniamentului (limita către stradă).

¹ Privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

7. Construitibilitatea parcelelor în funcție de tipul clădirilor principale

7.1. Pe baza prezentului R.L.U. se poate autoriza direct construirea de clădiri principale și secundare amplasate pe parcelele care au următoarele caracteristici alternative:

- a. Minimum un aliniament (limită către domeniul public al municipiului);
- b. Acces carosabil pe parcelă din domeniul public, în cazul absenței aliniamentului.

7.2. Clădirea principală de pe o parcelă este aceea care adăpostește una sau mai multe dintre funcțiunile permise conform Art.5 și Art. 6. ale R.L.U. Clădirea secundară de pe parcelă este aceea care adăpostește funcțiuni auxiliare celor permise, de ex. garaj, adăpost portar, depozit de materiale, magazie de unelte gospodărești, post de transformare, pavilion de recreere ș.a.

7.3. În situația în care o parcelă are dimensiuni care permit coexistența mai multor clădiri principale distincte, construitibilitatea parcelei se stabilește prin P.U.Z. actual; această dispoziție este valabilă și dacă una sau mai multe dintre clădirile distincte sunt clădiri existente pe parcelă.

Prin "mai multe clădiri principale distincte" se înțeleg clădiri amplasate în una dintre următoarele situații, conform Anexei 8:

- a. Mai multe clădiri către stradă – cel puțin două clădiri amplasate pe partea dinspre stradă a parcelei;
- b. Mai multe rânduri de clădiri – cel puțin două clădiri amplasate dinspre stradă spre fundul parcelei;
- c. Ansamblu de clădiri – cel puțin trei clădiri amplasate pe parcelă prin combinarea situațiilor de la punctele a. și b.

7.4. Prezentul R.L.U. folosește următorii termeni pentru a desemna fațadele clădirilor, conform Anexei 8:

- a. Fațadă: partea exterioară verticală a unei clădiri, pe care se găsesc deschideri (ferestre sau uși), balcoane și logii.
- b. Fațadă principală: fațada care fie este situată pe aliniamentul parcelei, fie este paralelă cu aliniamentul parcelei; în cele mai multe cazuri, în această fațadă se găsește intrarea în clădire. În cazul existenței mai multor clădiri principale distincte cf. Art. 7.3.b. și 7.3.c., numai clădirea / clădirile dinspre stradă are/au fațadă principală.
- c. Fațadă laterală: fațada paralelă cu o limită laterală a parcelei.
- d. Fațadă posterioară (de fund): fațada paralelă cu limita posterioară (de fund) a parcelei.
- e. Calcan (perete orb): partea exterioară a unei clădiri pe care nu se găsesc deschideri (ferestre sau uși), pentru a respecta servitutea de vedere pe parcela vecină.

7.5. Amplasarea pe fiecare parcelă (fond) a clădirilor și conformarea acestora, trebuie să asigure satisfacerea în mod echitabil a următoarelor deziderate:

- a. Folosirea confortabilă a parcelei de către proprietar, prin:
 - (i) Iluminarea naturală și însorirea fațadelor laterale ale clădirilor, în conformitate cu articolul 28 din O.U.G. nr. 7/2011;

- (ii) Intimitatea folosirii parcelei, prin construirea pereților orbi (calcane) pe limitele laterale sau de fund ale parcelei și prin construirea împrejmuirilor.
- b. Vederea corectă din spațiul public a clădirilor, prin:
 - (i) Vederea în totalitate a fațadelor principale ale clădirilor;
 - (ii) Vederea numai de fațade laterale, în cazul în care, în afara fațadei principale, este vizibilă din spațiul public și altă parte a unei clădiri;
 - (iii) Perceperea din spațiul public a cât mai puține calcane.

7.6. Distanțele dintre clădiri și limitele parcelelor sunt stabilite în Planșa R1 aferentă P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010 (pentru S.I.R. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9) și Planșa 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1:1.000 aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015 (pentru S.I.R. 5 și S.I.R. 6) și în Anexa 3 - Alinierea clădirilor; se precizează următoarele:

- a. În cazul în care distanța dintre alinierea clădirii și aliniamentul parcelei este prevăzută cu dimensiunea \emptyset (zero) metri, este obligatoriu ca cel puțin jumătate din lungimea fațadei spre stradă stabilită prin R.L.U. să coincidă cu aliniamentul parcelei.
- b. În cazul în care distanța dintre alinierea fațadei clădirii și aliniamentul parcelei este prevăzută cu dimensiuni în metri, distanța este minimă (adică poate fi mai mare prin prevederile proiectului).
- c. În cazul în care distanța dintre fațada posterioară a clădirii și limita de fund a parcelei este prevăzută cu dimensiuni în metri, această distanță este minimă (adică poate fi mai mare prin prevederile proiectului).
- d. În cazul în care distanțele dintre fațada laterală a clădirii și limita laterală a parcelei este prevăzută cu dimensiuni în metri, această distanță este minimă (adică poate fi mai mare prin prevederile proiectului). Distanța minimă de 2,00 metri este prevăzută prin articolul 615 (1) din legea 287/2009 (Codul Civil) și este permisă numai în cazurile în care între limita laterală a parcelei și fațada laterală paralelă cu aceasta nu este necesară o trecere carosabilă.
- e. Pe parcelele de la Art. 1.2. se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei, fie pe o limită laterală a parcelei.

Distanțele minime dintre construcții și linia de hotar a parcelei sunt stabilite prin normativul P100/2004. Limitele de parcelă pe care se pot construi pereți orbi (calcane) și lungimile maxime ale pereților orbi (calcane) sunt prevăzute în Planșa R1 aferentă P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010 (pentru S.I.R. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9) și în Planșa 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1:1.000 aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală Etapa ianuarie 2015 (pentru S.I.R. 5 și S.I.R. 6).

La toate clădirile prevăzute prin R.L.U. cu perete orb (calcan) pe limită laterală, executarea acestora este obligatorie începând de la alinierea clădirilor către fundurile parcelelor (pentru a se evita vederea calcanului din spațiul public). Peretele orb (calcanul) clădirii executat pe limita laterală poate avea lungimea maximă prevăzută în R.L.U., dar nu mai puțin de 5,5m.

- f. Pentru a nu se construi calcane vizibile depărtate față de limitele parcelei, este interzisă amplasarea construcțiilor pe o parcelă (fond) la distanța minimă dintre construcție și linia de hotar a parcelei care este stabilită prin Art. 612 din Legea nr. 287/2009 (Cod Civil).

8. Accese pe parcelă, treceri, ganguri

- 8.1.** Accesesele pietonal și carosabil pe suprafața fiecărei parcele sunt permise din spațiul public adiacent parcelei (piață, stradă, drum). În cazul în care o parcelă are mai multe aliniamente, pe laturi paralele sau concurente, prin Certificatul de Urbanism se vor stabili aliniamentele prin care se face accesul din spațiul public pe parcela respectivă.
- 8.2.** Constituirea dreptului de trecere la suprafața terenului pe o parcelă în favoarea altei parcele care nu are acces la calea publică, conform Art. 617 Cod Civil, trebuie făcută în așa fel încât să permită trecerea autoturismelor și a vehiculelor utilitare. Lățimea minimă a terenului pe care se constituie dreptul de trecere este 3,00 m în cazul în care trecerea are traseul rectiliniu; în cazul în care trecerea are un traseu frânt, lățimea terenului pe care se constituie dreptul de trecere se calculează în așa fel încât să fie posibilă circulația vehiculelor.
- 8.3.** Imobilele pe care este obligatorie realizarea trecerilor prin construcții (ganguri) sunt reprezentate pe Planșa R1 aferentă P.U.Z. Zona Centrală Sfântu Gheorghe 2010 (pentru S.I.R. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9) și în Planșa 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1: 1.000 aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală Etapa ianuarie 2015 (pentru S.I.R. 5 și S.I.R. 6).

Gangurile de trecere prin construcțiile noi vor avea, după caz, următoarele dimensiuni libere minime:

- a. Gang exclusiv pietonal – lățime 2,00 m; înălțime 2,50 m;
- b. Gang ocazional carosabil – lățimea conform Art. 8.2.; înălțimea trebuie să permită trecerea vehiculelor.

În cazul în care este necesară limitarea accesului într-un gang, prin porți sau uși, deschiderea lor se va face în totalitate în interiorul parcelei, fără a obtura prin deschidere spațiul public.

- 8.4.** Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățimea de minim 1,50m și înălțimea de 1,90m (conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99, art. 2.9.5.).

9. Indicatori urbanistici ai parcelelor

- 9.1.** Indicatori urbanistici ai parcelelor sunt:
- a. Procentul de ocupare a terenului
 - b. Coeficientul de utilizare a terenului

Definirea și măsurarea acestor indicatori sunt conținute în Art. I, pct. 16 al Legii 242/2009 („Indicatori urbanistici”). Calculul suprafețelor construite și al suprafețelor desfășurate ale unei construcții se face în conformitate cu STAS nr. 4908-85 (Construcții, Arii și Volume).

- 9.2.** Indicatorii urbanistici maximi ai fiecărei parcele cu construcții propuse prin P.U.Z. sunt conținuți în Anexa 2, în Anexa 3 și în Anexa 4. Pe oricare dintre parcelele cu construcții propuse cuprinse în aceste anexe se pot realiza prin construire indicatorii urbanistici mai mici decât cei maximi prevăzuți.
- 9.3.** Construirea unui nivel de mansardă deasupra unei clădirii întregi sau deasupra unei porțiuni de clădire situate pe o parcelă mărește în consecință suprafața desfășurată și indicatorul urbanistic C.U.T. al parcelei. În cazul în care mansarda acoperă o întreagă clădire, suprafața construită a părții adăugate trebuie să reprezinte maximum 90% din suprafața nivelului imediat inferior al clădirii pe care se execută mansarda.
Definiție (Normativ pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit - Indicativ NP-064-02, IPCT S.A. București): Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane.

10. Suprafața minimă a parcelei construibile și modificări de suprafață

- 10.1.** În zona cuprinsă în P.U.Z. sunt posibile alipiri și dezlipiri ale parcelelor sau ale unei părți de parcelă, precum și dezlipirii, în conformitate cu Art. nr. 44 al Legii Nr. 7/1996, Art. nr. 29 al Legii nr. 350/ 1991 și cu Art. 1.25. al Legii Nr. 190/2013² Dezlipirile de parcele trebuie să conducă la formarea unor parcele construibile, în conformitate cu Art. 10.2 și 10.3.
- 10.2.** Condiții pentru parcelele situate în zona cuprinsă în S.I.R. 1 – Insula centrală „Inima orașului”:
- Suprafața parcelelor este stabilită în Anexa 4 – Concesionarea domeniului public al municipiului Sfântu Gheorghe.
 - Suprafața minimă a parcelelor rezultate prin dezlipirea unui corp de proprietate este cea din Anexa 4.
 - În cazul în care o parcelă rezultată prin dezlipire nu are acces direct din spațiul public, este necesară constituirea unei servituți de trecere pe una dintre parcelele învecinate, conform legii – cf. Anexei 5, cazul 2.
 - În cazul schimbării caracteristicilor terenurilor cuprinse în P.U.Z. actual prin alipiri sau dezlipiri ale unor părți de parcelă, autorizarea construirii se face după aprobarea documentației de urbanism modificatoare – P.U.Z. elaborat în condițiile Art. 3.2
- 10.3.** Condiții pentru parcelele situate în zonele cuprinse în S.I.R. 2, S.I.R. 3, S.I.R. 4, S.I.R. 6, S.I.R. 7, S.I.R. 8, S.I.R. 9:
- Suprafața minimă a parcelei construibile este de 170 mp; pe această parcelă este permisă construirea unei clădiri principale cu suprafața construită de maximum 100 mp (POT max. 60%).
 - În cazul în care se produce o dezlipire a unei părți de parcelă, suprafața minimă a oricărei parcele rezultate prin dezlipire este cea de la Art. 10.3.a. Această suprafață trebuie asigurată pentru partea construibilă a parcelei (măsurată fără a se include partea neconstruibilă a parcelei, prin care se realizează accesul direct din spațiul public – cf. Anexei 5, cazul 1).

² Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: (3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: (...) e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele (...).

c. În cazul în care o parcelă rezultată prin dezlipire nu are acces direct din spațiul public, este necesară constituirea unei servituți de trecere pe una dintre parcelele învecinate, conform legii – cf. Anexei 5, cazul 2.

d. În cazul schimbării caracteristicilor terenurilor cuprinse în P.U.Z. actual prin alipiri sau dezlipiri ale unor părți de parcelă, autorizarea construirii se face după aprobarea documentației de urbanism modificatoare – P.U.Z. elaborat în condițiile Art. 3.2.

10.4. Condiții pentru parcelele situate în zonele cuprinse în S.I.R. 5:

a. Pe terenul Parcului Elisabeta Zona de Nord este permisă construirea unor construcții de mici dimensiuni (Seră, Pavilion belvedere, Punct de informare turistică etc.) a căror amplasare se poate face în perimetrele stabilite în Planșa 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1: 1.000 aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală Etapa ianuarie 2015.

11. Înălțimea construcțiilor propuse

11.1. Înălțimea maximă a construcțiilor propuse prin P.U.Z. este prezentată în Planșa R1 aferentă P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010 (pentru S.I.R. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9), în Planșa 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1: 1.000 aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015 (pentru S.I.R. 5 și S.I.R. 6) și în Anexa 2; înălțimea maximă a clădirilor este exprimată în numărul maxim de niveluri supraterane (P, P+1, P+2 ș.a.). Pe oricare dintre parcelele cu construcții propuse cuprinse în teritoriul aferent P.U.Z. se pot realiza construcții cu un număr de niveluri mai mic decât cel maxim prevăzut, fără a fi necesară o nouă documentație de urbanism.

11.2. În situația solicitării unei măriti a numărului de niveluri supraterane ale construcțiilor propuse pe o parcelă, se va proceda conform Art. I. 9. din OG nr. 27/2008 și Art. I.4. din Legea nr. 242/2009, cu aceleași condiții ca la Art 3.2. al R.L.U.

11.3. Înălțimea maximă a clădirilor, exprimată în numărul maxim de niveluri supraterane, se limitează prin înălțimea în metri a clădirilor, măsurată conform Anexei 6. Înălțimea clădirilor se măsoară pe muchia verticală a clădirii, între partea superioară a acesteia și cel mai jos nivel finit solului.

Înălțimile maxime ale clădirilor fixate prin R.L.U., care echivalează cu înălțimile în niveluri cuprinse în Planșa 6-R1 aferentă P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010, în Planșa 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1: 1.000, aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015 și în Anexa 2, sunt următoarele (conform Anexei 7):

- a. P = 5,50 m;
- b. P+1 = 9,00 m;
- c. P+2 = 12,50 m;
- d. P+3 = 16,00 m;

Toate clădirile principale cu acoperire în sarpanță vor respecta panta acoperișului de maxim 45°-50° (specifică zonei). Înălțimea maximă a anexelor gospodărești este de 3 m la cornisă.

11.4. Înălțimea minimă interioară a nivelului construit care are destinația locuință trebuie să fie de minimum 2.55 m conform cu Anexa 1 a Legii nr. 114/1996. În

cazul în care locuința este amplasată într-o mansardă se va asigura volumul minim prevăzut la Art. 5.3.

- 11.5.** În cazul construcțiilor mansardate, înălțimea totală a construcției se măsoară până la cota muchiei orizontale de frângere a pantei acoperișului.

12. Edificabilul parcelei și conformarea fațadelor clădirii

- 12.1.** Edificabilul parcelei reprezintă suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație pentru clădirile principale definite conform Art. 7.2. Clădirea principală realizată în interiorul edificabilului fiecărei parcele trebuie să aibă suprafață construită corespunzătoare Art. 9.2.

- 12.2.** Edificabilul parcelei este determinat de următoarele linii de aliniere:

- a. Alinierea obligatorie către stradă a fațadei clădirii;
- b. Alinierea laterale ale clădirii;
- c. Alinierea de spate a clădirii.

- 12.3.** Edificabilul parcelelor pe care se aplică prezentul R.L.U. este determinat prin P.U.Z. și este precizat în Planșa 6.R1 aferentă P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010 (pentru S.I.R. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9) și în Planșa 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1: 1.000, aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015 (pentru S.I.R. 5 și S.I.R. 6); edificabilul parcelei este marcat în plan ca poziție și ca dimensiuni. Mărirea edificabilului parcelelor care este stabilit prin prezentul R.L.U. se poate face numai prin P.U.Z. modificator sau P.U.D. modificator, conform Art. 3.2. și 3.3.

- 12.4.** Alinierea obligatorie către stradă a fațadei principale a clădirii este stabilită în Planșa 6-R1 aferentă P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010 (pentru S.I.R. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9), în Planșa 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1: 1.000, aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015 (pentru S.I.R. 5 și S.I.R. 6) și în Anexa 3 pentru fiecare parcelă. Alinierea obligatorie a fațadelor principale ale clădirii pune următoarele condiții fațadei:

- a. Fațada dinspre stradă a clădirii trebuie să formeze un plan vertical a cărui proiecție pe pământ trebuie să coincidă cu alinierea obligatorie pe o lungime de minimum 1/2 din lungimea limitei dinspre stradă a edificabilului parcelei. Este permisă retragerea fațadei față de aliniere, către interiorul parcelei, pe o lungime de maximum 1/2 din lungimea limitei dinspre stradă a edificabilului parcelei.

- b. În cazul clădirilor la care fațada principală coincide cu aliniamentul parcelei, părțile ieșite din planul vertical al fațadei (balcoane, bovindouri, elemente decorative, copertine ș.a.) pot depăși cu maximum 2.0 m acest plan și se pot construi numai la etajele clădirii, fără a afecta planul parterului și al demisolului. Părțile ieșite peste trotuarele străzilor se pot executa începând de la înălțimea de 3.00 m față de punctul cel mai înalt al trotuarului aferent fațadei; fac excepție de la această regulă clădirile înscrise în L.M.I. Lungimea totală a părților ieșite se măsoară pe fiecare etaj al clădirii și este, pentru fiecare etaj în parte, de maximum 1/2 din lungimea fațadei dinspre stradă a clădirii.

c. În cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de portice, tuburi de ascensor sau trepte care să reprezinte corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.

12.5. Distanța minimă dintre alinierea laterală a clădirii și limita laterală a parcelei este prevăzută la Art. 7.6. Se adaugă următoarele reguli suplimentare:

a. Părțile ieșite din planul fațadei laterale (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă planul de închidere exterior la distanță de minimum 2.0 m față de limita laterală a parcelei și să fie dispuse la o înălțime minimă suficientă pentru a nu împiedica, după caz, circulația pietonilor și a vehiculelor din lungul fațadei laterale.

b. Părțile din clădirile noi care se alipesc prin perete orb (calcan) la clădirile existente pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului clădirii existente. În acest scop Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe poate înscrie în Certificatul de Urbanism dispoziția ca D.T.A.C. pentru o clădire pe o anumită parcelă să cuprindă și releveul calcanelor clădirilor de pe parcelele vecine.

12.6. În cazul în care construcțiile propuse sunt paralele cu limita de fund a parcelei, distanța minimă dintre fațada din spate a clădirii și limita de fund a parcelei este stabilită în Planșa R1, și pentru unele cazuri, în Anexa 3 – Alinierea clădirilor, cu următoarele condiții:

a. Distanța se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;

b. Părțile ieșite din planul fațadei din spate (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă planul de închidere exterior la distanța minimă față de limita din spate a parcelei stabilită prin Planșa R1 și în Anexa 3 – Alinierea clădirilor.

12.7. Clădirile propuse în S.I.R. 5 (seră, pavilion belvedere/punct de informare turistică etc.) se vor înscrie orientativ în zonele reprezentate în Planșa 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1: 1.000, aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015, urmând ca volumele clădirilor, conformarea fațadelor ș.a. să fie stabilite în etapele de proiectare viitoare stabilite prin lege.

12.8. Certificatul de Urbanism pentru fiecare parcelă trebuie să conțină marcarea edificabilului ca principal element tehnic al acesteia; la cerere, se poate elibera solicitantului certificatului de urbanism o copie a prezentului R.L.U.

13. Amenajabilul parcelei

13.1. Definiție

Amenajabilul parcelei este suprafața din parcelă cuprinsă între limitele acesteia și clădirea principală sau clădirile principale; în această suprafață se pot construi: clădiri secundare care adăpostesc funcțiuni auxiliare activităților permise (conform Art. 7.2.), alei, platforme, instalații supraterane și subterane, jocuri de copii, spații plantate, bazine, terase, scări exterioare, împrejurimi ș.a.

13.2. Construcții provizorii

Clădirile secundare care sunt lucrări de construcții cu caracter provizoriu, se autorizează conform Legii nr. 453/2001. Partea supraterană a acestor clădiri va avea înălțimea maximă de 2.50 m (măsurată la partea cea mai înaltă a acoperișului).

13.3. Parcaje și garaje

- a. Este necesară amenajarea parcajelor/garajelor necesare activităților din imobile, în conformitate cu normele în vigoare. În cazul în care pe o parcelă nu este posibilă amenajarea numărului de parcaje/garaje aferente activităților desfășurate, proprietarul poate cumpăra sau închiria locuri de parcare pe altă parcelă, stabilite de comun acord cu Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.
- b. În cazul clădirilor noi care au garaje amenajate la demisol sau subsol, accesul în rampă la garaje trebuie construit în întregime în interiorul parcelei.
- c. Până la determinarea unei soluții definitive (parcaje subterane, supraterane), este permisă amenajarea unor parcaje la sol temporare în curțile interioare ale imobilelor incluse în P.U.Z. Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe 2010.

13.4. Spații plantate naturale

- a. Parcelele pentru care este obligatorie realizarea spațiilor plantate naturale sunt cele pe care se amenajează spațiile de parcare/garare și care sunt stabilite la Art. 13.3.
- b. Pe parcelele de la punctul 13.4.a. este obligatorie realizarea unor spații plantate naturale care să asigure respectarea următorului indice (cf. H.G 525/27.06.1996 pentru aprobarea R.G.U. - Anexa 6, republicat M.Of. 856/27.11.2002):

$$PSP = \frac{SSP}{ST} \times 100 = \text{minimum } 15\%,$$

în care:

PSP = procentul spațiilor plantate naturale;

SSP = suprafața plantată naturală (pământul de la suprafață are legătură directă cu straturile subsolului terenului);

ST = suprafața terenului conform cărții funciare.

Respectarea acestui indice urbanistic este condiție pentru autorizarea construirii și pentru recepția construcției.

- c. Spațiile plantate se amplasează pe parcelă, după caz, în felul următor:
 - (i) Pe suprafața dintre aliniamentul parcelei și clădirea principală ("grădina de față");
 - (ii) În lungul fațadelor laterale ale clădirii, atunci când este posibil;
 - (iii) În partea din spate a parcelei;
 - (iv) Prin protejarea plantațiilor importante existente pe parcelă; grădina amenajată pe parcela Str. 1 Decembrie 1918 (fostă str. Petőfi Sándor) nr. 14 trebuie protejată obligatoriu;
 - (v) Spațiile de joacă pentru copii fac parte din spațiile plantate naturale.

- d. Suprafața Parcului Elisabeta Zona de Nord se va mări conform Planșei 8.3. Reglementări urbanistice - propunere Varianta 4, scara 1:1.000, aferentă P.U.Z. Modificator Zona Centrală - Etapa ianuarie 2015.

13.5. Împrejmuiri

Fiecare parcelă trebuie să aibă împrejmuiri pe toate limitele care nu sunt ocupate cu fațadă sau calcan; împrejmuirile reprezintă lucrări de construcții care se autorizează, conform Art. nr. 3.d. din Legea nr. 453/2001. Împrejmuirile se construiesc după cum urmează:

- a. Împrejmuirea către domeniul public se construiește în întregime pe parcelă și are înălțimea maximă de 1.50 m (din care maximum 0.60 m soclu opac, restul împrejmuirii fiind transparentă); deschiderea porților de acces pe parcelă se va face în mod obligatoriu spre interiorul parcelei;

Modelul împrejmuirii - se poate utiliza:

- modelul împrejmuirii existente; în cazul împrejmuirilor valoroase este recomandată reabilitarea lor;
- un alt model de împrejmuire existent în zonă;
- un model nou de împrejmuire, compatibil cu cele existente în zonă;

Materiale permise:

- soclurile pot fi executate din zidărie de piatră, cărămidă sau din beton;
- baluștri pot fi executați din piatră, cărămidă, beton, metal;
- panourile de împrejmuire pot fi executate din metal sau din lemn.

Este interzisă:

- realizarea împrejmuirilor în totalitate opace;
 - folosirea materialelor opace de tip policarbonat.
- b. Împrejmuirile spre parcelele vecine se amplasează în conformitate cu Art. 660-666 Cod Civil și au înălțimea maximă de 2.00 m, în care se include și coama zidului.
- c. Face excepție de la împrejmuirea obligatorie Parcul Elisabeta în totalitatea lui.

14. Materiale de finisaj ale clădirilor

14.1. Fațadele clădirilor noi trebuie să aibă finisaje opace pe o suprafață de minimum 50% din suprafața fiecărei fațade (proporția golurilor nu trebuie să depășească 50% din suprafața fiecărei fațade). Se recomandă folosirea culorilor de finisaj pastelate pentru tratarea suprafețelor opace din fațade, în conformitate cu studiile de culoare care vor fi elaborate pentru Zona P.U.Z.

14.2. Protecția pietonilor împotriva intemperiilor este obligatorie în cazul fațadelor clădirilor care sunt amplasate pe aliniamentul parcelei sau care mărginesc spațiul public din insula centrală a orașului (S.I.R. 1); protecția se realizează prin:

- a. Obligația ca scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, balcoane, logii să se facă în interiorul parcelei sau într-un sistem de evacuare la canalizarea publică.
- b. Obligația montării opritoarelor de zăpadă/gheață la marginile acoperișurilor cu pante mai mari de 20%.
- c. Interzicerea scurgerii în stradă a condensului aparatelor de climatizare.

- 14.3.** La restaurarea construcțiilor monument istoric se vor lua următoarele măsuri generale:
- Păstrarea sau restaurarea materialelor tradiționale de finisaj, inclusiv protejarea culorilor originare sau tradiționale.
 - Păstrarea formei acoperișului și folosirea materialelor de învelitoare originare sau tradiționale
 - Interzicerea folosirii pereților – cortină și a suprafețelor cu finisaje metalizate.
 - Interzicerea montării ventilatoarelor aparatelor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- 14.4.** În cazurile în care din spațiul public sunt vizibile calcane de dimensiuni mari, Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe poate solicita proprietarilor clădirilor cu calcane tratarea decorativă a acestora (de exemplu prin decorații aplicate, vegetație cățărătoare ș.a.)

15. Măsuri de organizare a spațiilor publice

- 15.1.** Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe poate stabili reguli pentru modul de organizare a spațiilor publice și pentru modul în care se asigură calitatea estetică a acestora. Pentru aceasta Primăria poate elabora studii pentru următoarele probleme:
- Amenajările peisagistice;
 - Organizarea circulației și signaletica acesteia;
 - Construirea pavajelor decorative, a mobilierului urban și amplasarea monumentelor de for public;
 - Iluminatul general al spațiilor publice, iluminatul decorativ al construcțiilor;
 - Amplasarea și dimensionarea firmelor și reclamelor, culorile recomandate pentru fațadele construcțiilor, modul de tratare al calcanelor de mari dimensiuni;
 - Amplasarea și modul de construire a construcțiilor provizorii, inclusiv a împrejmuirilor parcelelor către stradă;
- 15.2.** Studiile elaborate de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe care au fost aprobate prin Hotărâre a Consiliului Local pot impune restricții altor persoane, în limitele legii.

16. Abrevierile utilizate în R.L.U.

A.C. – Autorizație de construire

CAEN – Clasificarea activităților din economia națională

C.U. – Certificat de Urbanism

CUT - Coeficient de utilizare a terenului

D.C.P.N. – J.CV – Direcția de Cultură și Patrimoniu Național a Județului Covasna

D.T.A.C. – Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construirii

H.C.L.M.S.G. – Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

L.M.I. – Lista Monumentelor Istorice

M.C. – Ministerul Culturii

M.C.C. – Ministerul Culturii și Cultelor

M.C.P.N. – Ministerul Culturii și Patrimoniului Național

O.G. – Ordonanța Guvernului

O.U.G. – Ordonanță de Urgență a Guvernului

POT – Procentul de ocupare a terenului

P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu

P.U.G. – Plan Urbanistic General

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.G.U. – Regulament General de Urbanism

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

S.I.R. – Subzonă Istorică de Referință

Z.I.R. – Zonă Istorică de Referință

Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe (Teritoriu parțial)

Anexa 1 – Activitățile permise pe teritoriul P.U.Z.

Activitățile permise pe parcelele din teritoriul de aplicare al R.L.U. sunt următoarele:

(*) sunt permise numai microintreprinderi – maximum 9 salariați; transportul pentru aprovizionare și pentru produsele obținute se va face cu vehicule de mici dimensiuni (cu o masă maximă care nu depășește 3,5 tone), respectându-se HCL Mun. Sf. Gheorghe nr. 138/2011.

Activitățile principale/ Cod CAEN Rev.2 Diviziune/Grupă/ Clasă	Denumirea activităților	Amplasarea activităților	
		SIR 1: „Inima orașului” (delimitată de străzile: Libertății, Petőfi Sándor, Gróf Mikó Imre)	Celelalte SIR din teritoriul PUZ (2+9)
0130	Cultivarea plantelor pentru înmulțire	NU	Permisă în parcul din str. Cimitirului.
107 *	Fabricarea produselor de brutărie și a produselor făinoase	DA Interzis: fabricarea pâinii.	DA Interzis: fabricarea pâinii.
1039 *	Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor	DA	DA
1051 *	Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor	NU	DA
1052 *	Fabricarea înghețatei	DA	DA
1082 *	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase	NU	DA
1083 *	Prelucrarea ceaiului și cafelei	NU	DA
1084 *	Fabricarea condimentelor și ingredientelor	NU	DA
1085 *	Fabricarea de mâncăruri preparate	NU	DA
1086 *	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și alimentelor dietetice	NU	DA
1089 *	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	NU	DA
1101 *	Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice	DA	DA
1107 *	Producția de băuturi răcoritoare nealcoolice	NU	DA
1330 *	Finisarea materialelor textile	NU	DA
1399 *	Fabricarea altor articole textile n.c.a.	NU	DA
1413 *	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte	DA Permis: croitoria la comandă.	DA
1414 *	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	DA	DA
1419 *	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.	DA	DA
143 *	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte prin tricotare sau croșetare	DA	DA
152 *	Fabricarea încălțămintei	DA	DA
1629 *	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor de plută, paie și din alte materiale vegetale împletite.	NU	DA
1723 *	Fabricarea articolelor de papetărie	NU	DA
1729 *	Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.	NU	DA
181 *	Tipărire și activități de servicii	DA	DA

Activitățile principale/	Denumirea activităților	Amplasarea activităților	
		SIR 1: „Inima orașului” (delimitată de străzile: Libertății, Petőfi Sándor, Gróf Mikó Imre)	Celelalte SIR din teritoriul PUZ (2+9)
Cod CAEN Rev.2 Diviziune/Grupă/ Clasă			
	conexe tipăririi		
182 *	Reproducerea înregistrărilor	DA	DA
2042 *	Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)	NU	DA
2229 *	Fabricarea altor produse din material plastic	NU	DA
2319 *	Fabricarea de sticlărie tehnică	DA	DA
2341 *	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc și ornamental	DA Permis: fabricarea de statuete și alte articole ornamentale din ceramică.	DA Permis: fabricarea de statuete și alte articole ornamentale din ceramică.
2572 *	Fabricarea articolelor de feronerie	NU	DA
2652 *	Producția de ceasuri	DA Permis: fabricarea de componente pentru ceasuri.	DA Permis: fabricarea de componente pentru ceasuri.
3109 *	Fabricarea de mobilă n.c.a.	NU	DA
321 *	Fabricarea bijuteriilor, imitațiilor de bijuterii și articolelor similare	DA	DA
322 *	Fabricarea instrumentelor muzicale	DA	DA
324 *	Fabricarea jocurilor și jucăriilor	DA	DA
35	Producția și furnizarea de energie electrică și termică, gaze, apă caldă și aer condiționat	DA Permis: centre de distribuție și distribuția către utilizatorii finali	DA Permis: centre de distribuție și distribuția către utilizatorii finali
36	Captarea, tratarea și distribuția apei	DA Permis: distribuția către utilizatorii finali	DA Permis: distribuția către utilizatorii finali
37	Colectarea și epurarea apelor uzate	DA Permis: colectarea și transportul prin rețele de canalizare	DA Permis: colectarea și transportul prin rețele de canalizare
3811	Colectarea deșeurilor nepericuloase	DA Permis: colectarea și transportul deșeurilor.	DA Permis: colectarea și transportul deșeurilor.
41	Construcția de clădiri	DA Permis: pe perioada înscrisă în Autorizația de Construire	DA Permis: pe perioada înscrisă în Autorizația de Construire
42	Lucrări de geniu civil	DA Permis: pe perioada înscrisă în Autorizația de Construire.	DA Permis: pe perioada înscrisă în Autorizația de Construire.
43	Lucrări speciale de construcții	DA Permis: pe perioada înscrisă în Autorizația de Construire.	DA Permis: pe perioada înscrisă în Autorizația de Construire.
47 *	Comerț cu amănuntul, cu	DA	DA

Activitățile principale/ Cod CAEN Rev.2 Diviziune/Grupă/ Clasă	Denumirea activităților	Amplasarea activităților	
		SIR 1: „Inima orașului” (delimitată de străzile: Libertății, Petőfi Sándor, Gróf Mikó Imre)	Celelalte SIR din teritoriul PUZ (2+9)
	excepția autovehiculelor și motocicletelor	Interzis: Comerțul cu amănuntul efectuat prin piețe (parțial clasa 478)	Interzis: Comerțul cu amănuntul efectuat prin piețe (parțial clasa 478)
493	Alte transporturi terestre de călători	DA Permis: Transportul terestru de călători cu autobuze, cu taxiuri și cu vehicule de agrement cu tracțiune animală.	DA Permis: Transportul terestru de călători cu autobuze, cu taxiuri și cu vehicule de agrement cu tracțiune animală
4941	Transporturi rutiere de mărfuri	DA Interzis: Transportul mărfurilor cu vehicule cu tracțiune animală.	DA Interzis: Transportul mărfurilor cu vehicule cu tracțiune animală.
4942	Servicii de mutare	DA	DA
53	Activități de poștă și de curier	DA	DA
551	Hoteluri și alte activități de cazare similare	DA	DA
56	Restaurante și alte activități de servicii de alimentație	DA	DA
58	Activități de editare	DA	DA
59	Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune, înregistrări audio și activități de editare muzicală	DA	DA
60	Activități de difuzare și transmitere de programe	DA	DA
61	Telecomunicații	DA	DA
62	Activități de servicii în tehnologia informației	DA	DA
63	Activități de servicii informatice	DA	DA
64	Intermedieri financiare, cu excepția activităților de asigurări ale fondurilor de pensii	DA	DA
65	Activități de asigurări, reasigurări și ale fondurilor de pensii (cu excepția celor din sistemul public de asigurări sociale)	DA	DA
66	Activități auxiliare intermedierilor financiare, activități de asigurare și fonduri de pensii.	DA	Da
68	Tranzacții imobiliare	DA	DA
69	Activități juridice și de contabilitate	DA	DA
70	Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate; activități de management și de consultanță în management	DA	DA

Activitățile principale/	Denumirea activităților	Amplasarea activităților	
		SIR 1: „Inima orașului” (delimitată de străzile: Libertății, Petőfi Sándor, Gróf Mikó Imre)	Celelalte SIR din teritoriul PUZ (2+9)
Cod CAEN Rev.2 Diviziune/Grupă/ Clasă			
71	Activități de arhitectură și inginerie; activități de testări și analiză tehnică	DA	DA
72	Cercetare-dezvoltare	DA	DA
73	Publicitate și activități de studiere a pieței	DA	DA
74	Alte activități profesionale, științifice și tehnice	DA	DA
75 *	Activități veterinare	NU	DA Permis: pentru animalele de companie.
77	Activități de închiriere și leasing	DA	DA
78	Activități de servicii privind forța de muncă	DA	DA
79	Activități ale agențiilor turistice și ale tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică	DA	DA
80	Activități de investigații și protecție	DA	DA
81	Activități de peisagistică și servicii pentru clădiri	DA	DA
82	Activități de secretariat, servicii suport și alte activități de servicii prestate în principal întreprinderilor	DA	DA
841	Administrație publică generală, economică, socială	DA	Da
8423	Activități de justiție	DA Interzis: Administrația penitenciarelor și a serviciilor de reabilitare	DA Interzis: Administrația penitenciarelor și a serviciilor de reabilitare
8424	Activități de ordine publică și de protecție civilă	DA	DA
8425	Activități de luptă împotriva incendiilor și de prevenire a acestora	DA	DA
85	Învățământ	DA Interzis: Învățământ prin intermediul taberelor (clasa 8551); școli de conducere-pilotaj (clasa 8553)	DA Interzis: Învățământ prin intermediul taberelor (clasa 8551); școli de conducere-pilotaj (clasa 8553)
86	Activități referitoare la sănătatea umană	DA	DA
88	Activități de asistență socială, fără cazare	DA	DA
90	Activități de creație și interpretare artistică	DA	DA
91	Activități ale bibliotecilor, arhivelor, muzeelor, și alte activități culturale	DA	DA
92	Activități de jocuri de noroc și pariuri	DA	DA

Activitățile principale/ Cod CAEN Rev.2 Diviziune/Grupă/ Clasă	Denumirea activităților	Amplasarea activităților	
		SIR 1: „Inima orașului” (delimitată de străzile: Libertății, Petőfi Sándor, Gróf Mikó Imre)	Celelalte SIR din teritoriul PUZ (2+9)
931	Activități ale bazelor sportive	DA Interzis: Stadioane, piste de curse, arene de hochei pe gheață, terenuri de golf.	DA Interzis: Stadioane, piste de curse, arene de hochei pe gheață, terenuri de golf.
9329	Alte activități recreative și distractive n.c.a. - cu excepția celor referitoare la sporturi nautice, sporturi de iarnă și a listei de activități excluse	DA	DA
94	Activități asociative diverse	DA	DA
941	Activități ale organizațiilor economice, patronale și profesionale	DA	DA
942	Activități ale sindicatelor salariaților	DA	DA
949	Alte activități asociative	DA	DA
95	Reparații de calculatoare, de articole personale și de uz gospodăresc	DA	DA
96	Alte activități și servicii	DA Interzis: Activitățile de pompe funebre și similare (clasa 9603)	DA Interzis: Activitățile de pompe funebre și similare (clasa 9603)
97	Activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic	DA	DA
99	Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale	DA	DA

**Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe
(Teritoriu parțial)**

Anexa 2. Caracteristici principale de reglementare - imobilele pentru care se cunoaște intenția de construire a proprietarilor (2010)

SIR	Nr. crt.	Adresă / Stradă	Nr.	ST mp	N max.	POT (%) max	CUT max
1	001	Gróf Mikó Imre	7	913	3	60	1.50
	002		9	516	1	50	1.00
	003		9A	391	2	40	1.00
	004		11	1564	2 și 3	40	1.00
	005	Petőfi Sándor	4	1255	3	60	1.50
	006		6A	468	3	30	1.00
	007		8-8A	581	2 și 3	70	1.50
	008		12	872	2 și 3	60	1.50
	009		12A	988	2	50	1.00
	010		14	1893	2 și 3	60	1.50
	011		16	402	3	60	2.00
2	012	Ciucului	1	313	2	80	1.50
	013	Kőrösi Csoma Sándor	2	427	3	80	2.00
	014		6	459	3	60	1.50
	015		8	361	3	60	1.50
	016		10	449	3	60	1.50
	017	Oltului	1 - 3	1188	2 și 3	90	2.00
	018		5 -5B	1021	1 și 2	70	1.00
	019		6	2485	3	40	1.00
	020		8	2129	3	50	1.50
	021	Petőfi Sándor	3	410	3	70	1.50
	022		19-19A	860	1 și 2	80	1.00
	023		25	406	1 și 2	70	1.50
	024		29	604	2	60	1.00
3	025	Bem József	3	270	2	70	1.50
	026	Bălcescu Nicolae	12	876	2 și 3	50	1.50
	027		14	531	3	50	1.50
	028		20A	621	3	50	1.50
	029		*F.N.	1028	3 și 4	70	2.50
	030	Eminescu Mihai	1	645	3	60	1.50
	031		2A	306	3	70	2.50
	032		4	1094	3	60	1.50
	033		6	1123	3	60	1.50
	034		8	300	3	50	1.50
	035	Piața Sf. Gheorghe	3	990	2 și 3	50	1.50

SIR – Subzonă istorică de referință

ST – Suprafața terenului (lotului)

N – Numărul de niveluri al clădirilor

POT – Procentul de ocupare a terenului

CUT – Coeficientul de utilizare a terenului

***F.N.** – Fără număr poștal.

Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe
(Teritoriu parțial)

Anexa 3 – Alinierea clădirilor - imobilele pentru care nu se cunoaște intenția de
construire a proprietarilor

Nr. crt	Nr. SIR	Adresa		Alinierea clădirilor – distanța minimă dintre fațada principală a clădirii și aliniamentul parcelei - metri -	Distanța minimă dintre fațada posterioară a clădirii și limita de fund a parcelei - metri -	Alte distanțe minime - metri -	POT max (%)
		Strada	Nr.				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Str. Gróf Mikó Imre	1, 1A	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	50 % Vezi Anexa 4
2			3	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	50 % Vezi Anexa 4
3			5	∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	50 % Vezi Anexa 4
4			7	∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexele 2, 4
5			9	∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexa 2
6			11	∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexele 2, 4
7		Str. Petőfi Sándor	2	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	70 %
8			4	∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexele 2, 4
9			6	∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	80 %
10			8-8A	∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexele 2, 4
11			10-10C, 10B, 10D	∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexa 2
12			14	∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexa 2
13		18	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	Vezi Anexa 4	
14		Piața Libertății	1	∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	80 %
15	Str. Ciucului	3 – 3A	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	50 %	
16		5	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	60 %	
17		2	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	80 %	
18	Str. Körösi Csoma Sándor	4	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	50 %	
19		12	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	50 %	
20	Str. Oltului	5, 5B	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	Vezi Anexa 2	
21		7-9, 9A, 9B	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	70 %	
22		11, 11A	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	50 %	
23		4	Variabil ∅ – 8.50	5.00	3.00 față de limita de Vest a parcelei	60 %	
24		4A	Vezi planșa 6 – R1	5.00	Vezi planșa 6 – R1	50 %	

Fără prevederi* = P.U.Z. nu prevede tipul de clădire (izolată, cuplată, înșiruită sau modul de cuplare) care se va construi. În funcție de solicitarea proprietarilor și de situația construcțiilor din vecinătate, aceste prevederi vor fi stabilite după caz, fie prin C.U., fie prin P.U.D., fie prin P.U.Z..

Nr. crt	Nr. SIR	Adresa		Alinierea clădirilor – distanța minimă dintre fațada principală a clădirii și aliniamentul parcelei - metri -	Distanța minimă dintre fațada posterioară a clădirii și limita de fund a parcelei - metri -	Alte distanțe minime - metri -	POT max (%)
		Strada	Nr.				
1	2	3	4	5	6	7	8
25	2	Str. Petőfi Sándor	3	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	Vezi Anexa 2
26			5	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	70 %
27			7-9	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	90 %
28			11	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	90 %
29			13	∅ față de str. Petőfi Sándor ∅ față de str. Ciucului	Nu există limita de fund	Fără prevederi*	90 %
30			15-15A	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	90 %
31			17-17A	∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	90 %
32			19-19A	∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexa 2
33			29	∅	5.00	Fără prevederi*	80 %
34			3	P-ța Sfântu Gheorghe	1	∅	Fără prevederi*
34	2	Variabil ∅ – 4.50			Fără prevederi*	Fără prevederi*	70 %
35	Str. Eminescu Mihai	3		∅	5.00 (parțial)	Fără prevederi*	70 %
36		5		∅	3.00 (parțial)	3.00 (parțial)	70 %
37		7		∅ față de str. Eminescu Mihai ∅ față de str. Bălcescu Nicolae	Nu există limita de fund	3.00 (parțial)	90 %
38		2		∅	Fără prevederi*	Fără prevederi*	80 %
39		4		∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexa 2
40		6		∅	Vezi planșa 6 – R1	Vezi planșa 6 – R1	Vezi Anexa 2
41		10		∅ – 3.00	5.00	2.00 față de limitele de Vest și Est ale parcelei	80 %
42		12		∅ față de str. Eminescu Mihai ∅ față de str. Bălcescu Nicolae	Nu există limita de fund	2.00 față de limita de Vest a parcelei 5.00 față de limita de Sud a parcelei	80 %
43	4	Str. Gődri Ferenc	4	3.00	5.00	Vezi planșa 6 – R1	60 %
44	6	Piața Libertății	4A	Fără date asupra proprietății			

Fără prevederi* = P.U.Z. nu prevede tipul de clădire (izolată, cuplată, înșiruită sau modul de cuplare) care se va construi. În funcție de solicitarea proprietarilor și de situația construcțiilor din vecinătate, aceste prevederi vor fi stabilite după caz, fie prin C.U., fie prin P.U.D., fie prin P.U.Z..

Nr. crt	Nr. SIR	Adresa		Alinierea clădirilor – distanța minimă dintre fațada principală a clădirii și aliniamentul parcelei - metri -	Distanța minimă dintre fațada posterioară a clădirii și limita de fund a parcelei - metri -	Alte distanțe minime - metri -	POT max (%)
		Strada	Nr.				
1	2	3	4	5	6	7	8
45	7	Str. Váradi József	2	6.00	5.00	6.00 față de limita de Est a parcelei	50 %
46			4	6.00	5.00	Fără prevederi	50 %
47			4A	6.00	5.00	Fără prevederi	50 %
48			14A	0 – 4.00 Vezi planșa 6 – R1	5.00	Fără prevederi	50 %
49			14	Ø față de str. Váradi József 6.00 față de str. Konsza Samu	Nu există limita de fund	5.00 față de limita de Nord a parcelei	50 %
50	8	Str. Cimitirului	1	Ø	5.00	5.00 față de limita de Vest a parcelei	60 %
51			3	Ø	5.00	Fără prevederi	60%
52			5	Ø	5.00	5.00 față de limita de Est a parcelei	60%

Fără prevederi* = P.U.Z. nu prevede tipul de clădire (izolată, cuplată, înșiruită sau modul de cuplare) care se va construi. În funcție de solicitarea proprietarilor și de situația construcțiilor din vecinătate, aceste prevederi vor fi stabilite după caz, fie prin C.U., fie prin P.U.D., fie prin P.U.Z..

Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe
(Teritoriu parțial)

Anexa 4 - Concesionarea domeniului public al Municipiului Sfântu Gheorghe – Zona operațională “Inima orașului”

NR. CRT	ADRESĂ/ NR. POȘTAL	SITUAȚIA ÎN URMA SCHIMBULUI DE TERENURI - ETAPA PRIMARĂ - (1)						PROPUNERE ETAPĂ FINALĂ								OBSERVAȚII
		Proprietate	ST (mp)	SC (mp)	SD (mp)	POT (%)	CUT	Nr. operațional al parcelei	Proprietate	ST (mp) (2)	SC (mp) (2)	SD (mp)	POT (%)	CUT	Regle- mentări POT _{max} CUT _{max}	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
001	Gróf Mikó Imre, nr. 5	Proprietate mixtă (domeniul privat al Mun. Sf. Gheorghe + domeniul privat, persoană)	1007	*(3)	*(3)	*(3)	*(3)	5. 1	Proprietate mixtă (domeniul privat al Mun. Sf. Gheorghe + domeniul privat, persoană)	937	*(3)	*(3)	*(3)	*(3)	*(3)	---
								5. 2	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	70	Vezi PFN.1, PFN. 2.				Se comasează cu PFN.2, formând o parcelă nouă.	
002	Gróf Mikó Imre, nr. 7	Domeniul privat, persoană	893 (4)	357	714	39%	0,71	7. 1	Domeniul privat, persoană	685	E. 357 P. 126 T. 483	E. 714 P. 378 T. 1092	70%	1,59	70% 2,00	---
								7. 2	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	208	---	---	---	---	---	
003	Gróf Mikó Imre, nr. 9A	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	364 (4)	---	---	---	---	9A. 1	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	150	P. 124	P. 372	83%	2,48	90% 2,50	Concesionare pentru construire
								9A. 2	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	214	---	---	---	---	---	
004	Gróf Mikó Imre, nr. 11	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	1388 (4)	467 (5)	467 (5)	34%	0,34	11. 1	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	965	E. 425 P. 215 T. 640	E. 425 P. 465 T. 890	66%	0,92	70% 1,00	Extinderea Muzeului Cinegetic
								11. 2	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	423	---	---	---	---	---	
005	Petőfi Sándor, nr. 4	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	1255	710	1420	57%	1,13	4. 1	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	1159	E. 710	E. 1420	61%	1,23	---	---
								4. 2	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	96	P. 61	P. 183	64%	1,90	70% 2,00	Concesionare pentru construire
006	Petőfi Sándor, nr. 6A	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	468	---	---	---	---	6A. 1	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	102	P. 81	P. 243	79%	2,38	80% 2,50	Concesionare pentru construire
								6A. 2	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	91	---	---	---	---	---	
								6A. 3	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	279 (6)	P. 160	P. 480	57%	1,72	60% 2,00	Concesionare pentru construire
007	Petőfi Sándor, nr. 8+8A	Domeniul privat, persoană	581	272 (5)	544 (5)	47%	0,94	(8+8A). 1	Domeniul privat, persoană	480	E. 135 P. 275 T. 410	E. 265 P. 640 T. 905	86%	1,89	90% 2,00	---
								(8+8A). 2	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	97	---	---	---	---	---	
								(8+8A). 3	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	4	---	---	---	---	---	Se comasează cu Petőfi Sándor, 6A.3
008	Petőfi Sándor, nr. 10B+10C+10D	Domeniul privat, persoană	802	439 (5)	878 (5)	55%	1,09	(10B+10C). 1	Domeniul privat, persoană	465	E. 380	E. 494	82%	1,06	---	---
								(10B+10C). 2	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	180	---	---	---	---	---	
								10D	Domeniul privat, persoană	157	E. 117 P. 16 T. 133	E. 234 P. 149 T. 383	85%	2,44	90% 2,50	---
009	Petőfi Sándor, nr. 12	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	872	---	---	---	---	12. 1	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	568	P. 475	P. 1175	84%	2,07	90% 2,50	Concesionare pentru construire
								12. 2	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	304	---	---	---	---	---	
010	Petőfi Sándor, nr. 12A	Domeniul privat, persoană	988	468	468	47%	0,47	12A. 1	Domeniul privat, persoană	988 (4)	E. 468 P. 16 T. 484	E. 468 P. 484 T. 952	49%	0,96	50% 1,00	Schimb de terenuri cu Mun. Sf. Gheorghe
011	PFN (parcelă fără număr)	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	223 (4)	---	---	---	---	PFN. 1	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	172 (4)	---	---	---	---	---	Schimb de terenuri cu str. Petőfi Sándor, 12A
								PFN. 2	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	121 (4)	P. 81	P. 81	67%	0,67	70% 1,00	Se comasează cu Gróf Mikó Imre, 5.2 Concesionare pentru construire
012	Petőfi Sándor, nr. 18	Domeniul public al Statului	845	421	842	50%	1,00	18. 1	Domeniul public al Statului	475	E. 421	E. 842	89%	1,77	---	---
								18. 2	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	67	---	---	---	---	---	
								18. 3	Domeniul public al Mun. Sf. Gheorghe	303	---	---	---	---	---	Concesionare pentru parcaj

Domeniul public al Statului – Etapa primară = 845 mp – Etapa finală = 475 mp

Domeniul public al Mun. Sfântu Gheorghe – Etapa primară = 3 182 mp – Etapa finală = 5 503 mp
Din care:

Concesionare pentru parcaj – 303 mp
Concesionare pentru construire – 1 316 mp

(1) Etapa primară, pentru schimburile de terenuri este conținută în planșa 7.4 și în tabelul anexat acestuia.

(2) E = Suprafața existentă, P = Suprafața propusă, T = Suprafața totală

(3) Situație neclarificată din cauza construcțiilor noi

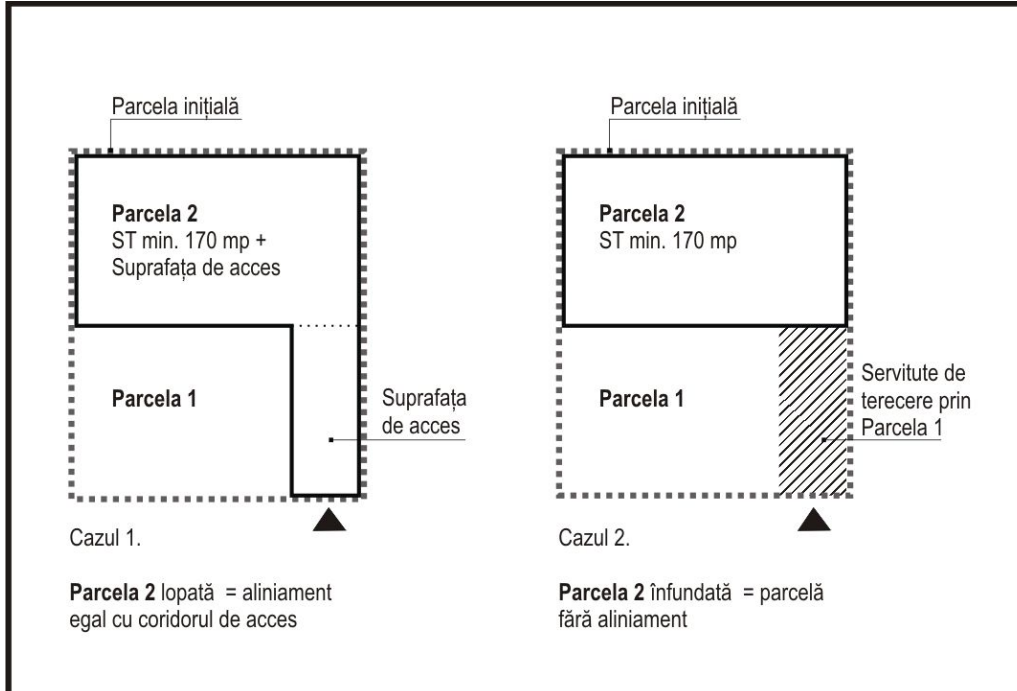
(4) Vezi tabelul anexat planșei 7. 4.

(5) Desființări ale unor părți din construcții

(6) Suprafața parcelei = 275 mp + 4 mp, parcela, str. Petőfi Sándor, nr. (8+8A). 3

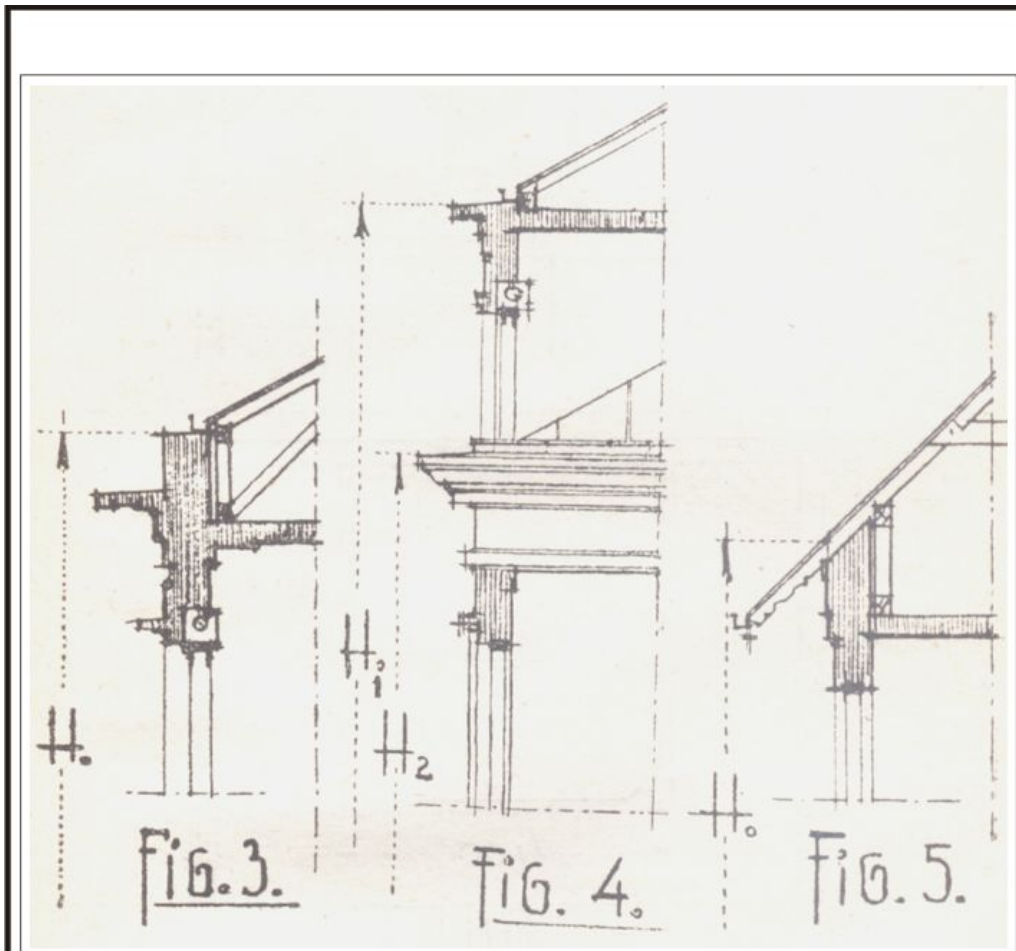
**Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe
(Teritoriu parțial)**

Anexa 5 – Posibilități de dezlipire a unei parcele dintr-un corp de proprietate



Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe
(Teritoriul parțial)

Anexa 6 – Măsurarea înălțimii clădirii



c) Înălțimea este considerată până peste marginea superioară a cornișei, a aticei, sau de unde începe acoperișul (fig. 3, 4); la cele cu streșini de lemn până sub streșină și până la punctul unde streșina pe partea exterioară părăsește zidăria (fig. 5).

“c) Înălțimea este considerată până peste marginea superioară a cornișei, a aticei, sau de unde începe acoperișul (fig. 3, 4); la cele cu streșini de lemn până sub streșină și până la punctul unde streșina pe partea exterioară părăsește zidăria (fig. 5).”

Extras din: Arhitect Victor ASQUINI, cu colaborarea tehnică a domnului inginer Emil PRAGER, INDICATOR TEHNIC ÎN CONSTRUCȚII, București, Editura “Cartea Românească”, 1942, pp. 61-62 (fig.3, fig.4, fig.5)

**Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe
(Teritoriu parțial)**

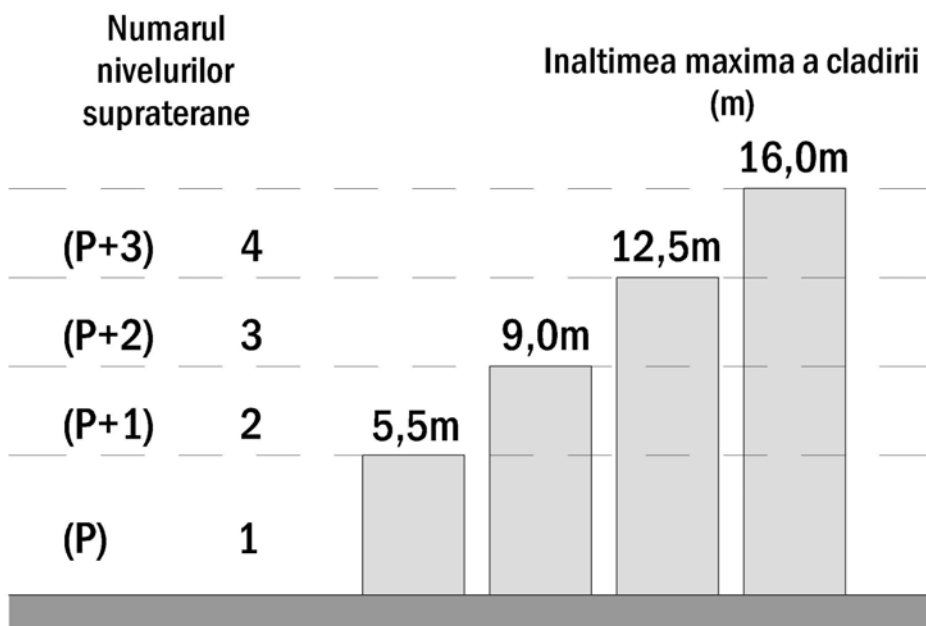
Anexa 7 – Înălțimile maxime ale clădirilor

N.B.: Nu se aplică în S.I.R. 5.

Scheme preluate din P.U.Z. Zonele protejate nr. 32 „Vasile Conta”, nr. 34 „Pitar Moș”, Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului București – Etapa a II-a, 2009, Elaboratori: UAUIM CCPEC București, șef de proiect: conf. dr. arh. Sergiu Nistor; SC. QUATTRO DESIGN București, șef de proiect: arh.urb. Irina Popescu-Criveanu. Beneficiar: Primăria Municipiului București, 2011.

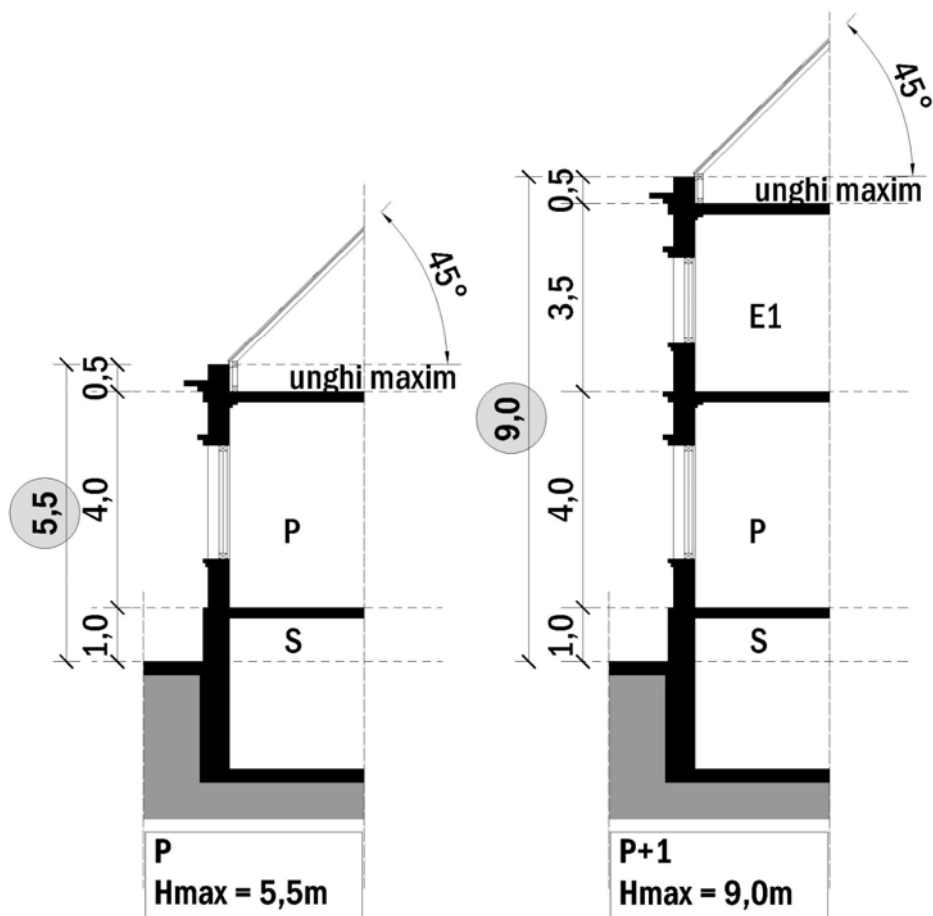
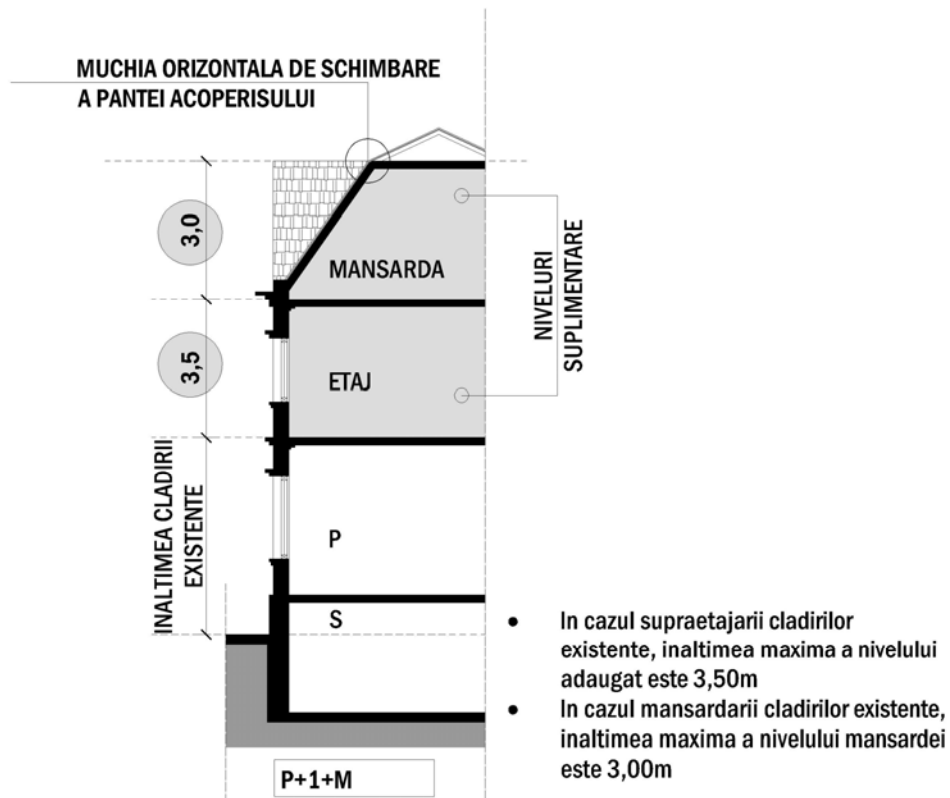
Autori scheme: arh. Daniela Puia, urb. Alexandra Hajnšek.

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR PROPUSE

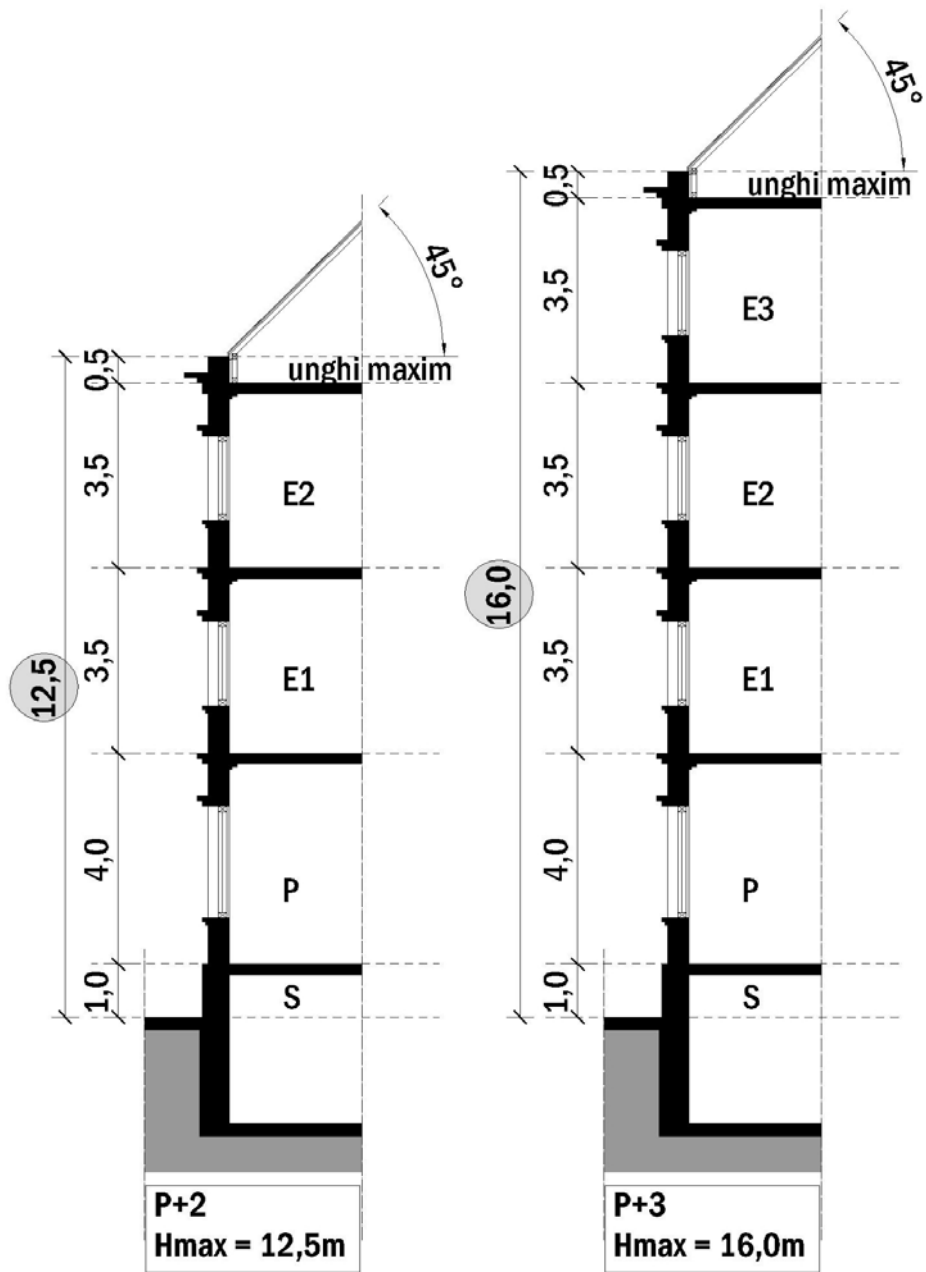


- In cazul supraetajarii cladirilor existente, inaltimea maxima a nivelului adaugat este 3,50m
- In cazul mansardarii cladirilor existente, inaltimea maxima a nivelului mansardei este 3,00m

INALTIMEA MAXIMA A NIVELURILOR SUPLIMENTARE PROPUSE PENTRU CLADIRI EXISTENTE



- Hmax include etajele retrase si mansardele
- Panta invelitorii va avea un unghi maxim de 45°



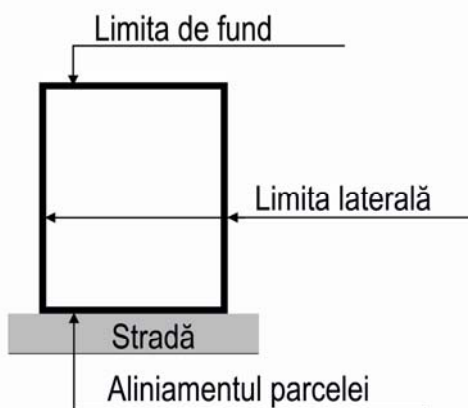
- Hmax include etajele retrase si mansardele
- Panta invelitorii va avea un unghi maxim de 45°

**Regulament Local de Urbanism – Zona Centrală Municipiul Sfântu Gheorghe
(Teritoriu parțial)**

**Anexa 8 – Amplasarea pe parcelă a mai multor clădiri principale distincte
(art. 7.3. din R.L.U.)**

LEGENDĂ

Limitele parcelei:



Clădire principală



Fațadă principală



Fațadă laterală



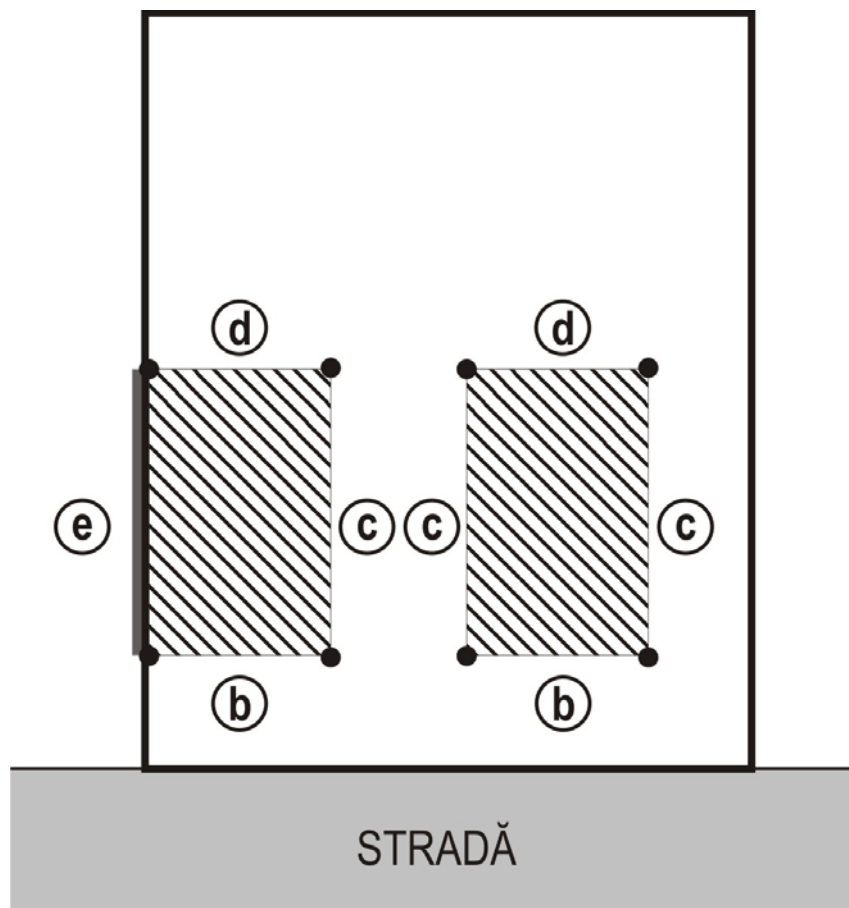
Fațadă posterioară
(de fund)

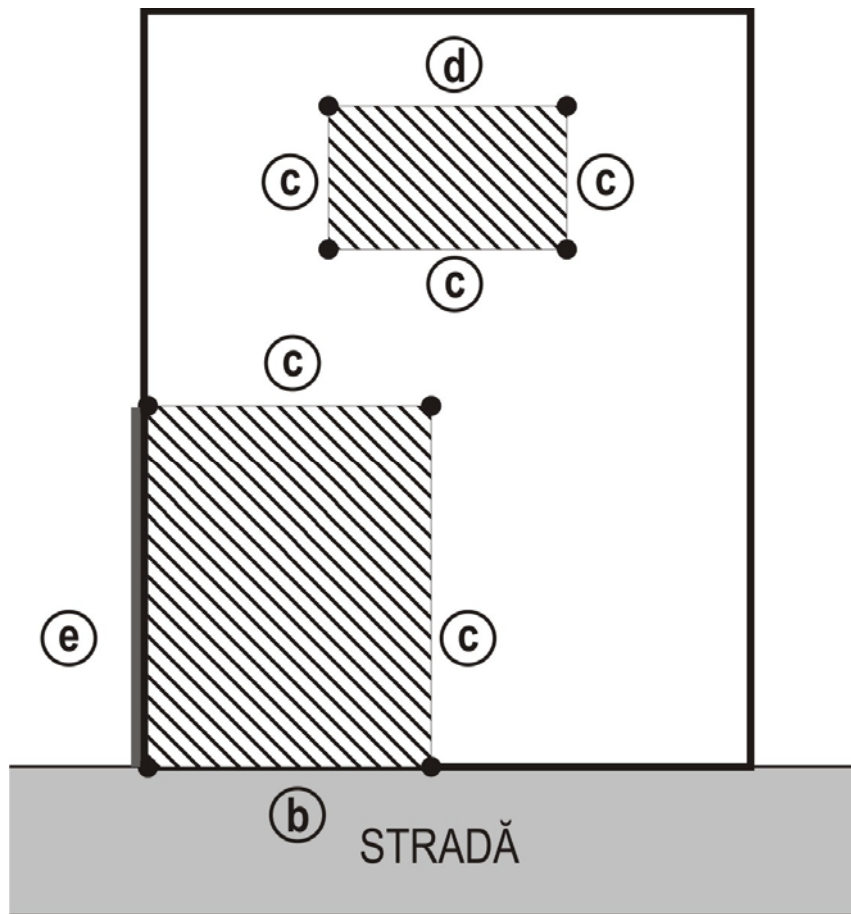


Calcan



a. Mai multe clădiri către stradă



b. Mai multe rânduri de clădiri**c. Ansamblu de clădiri**