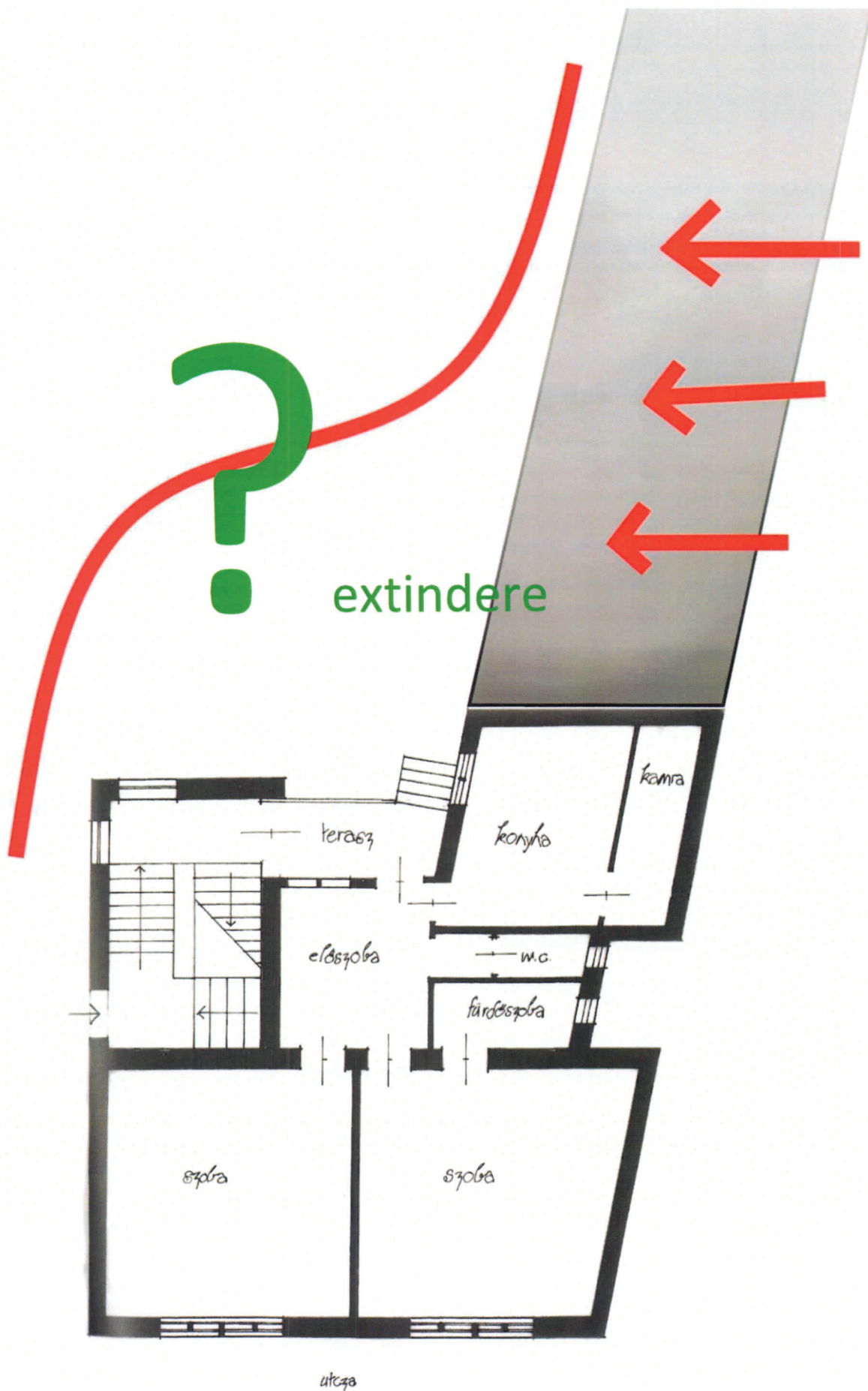
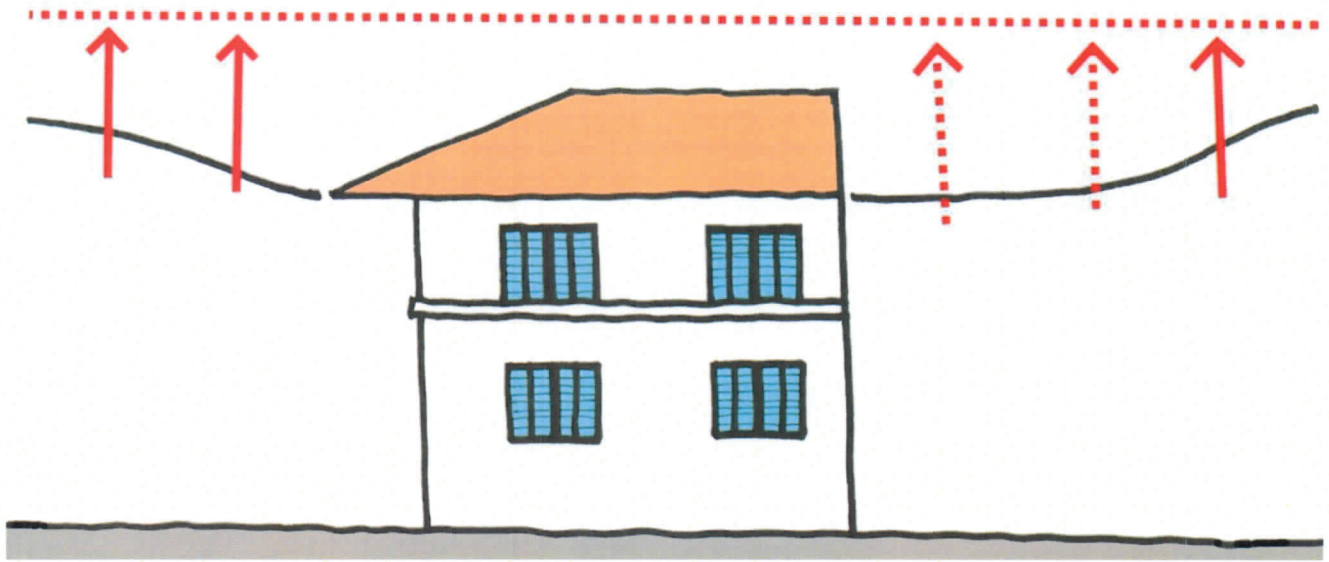


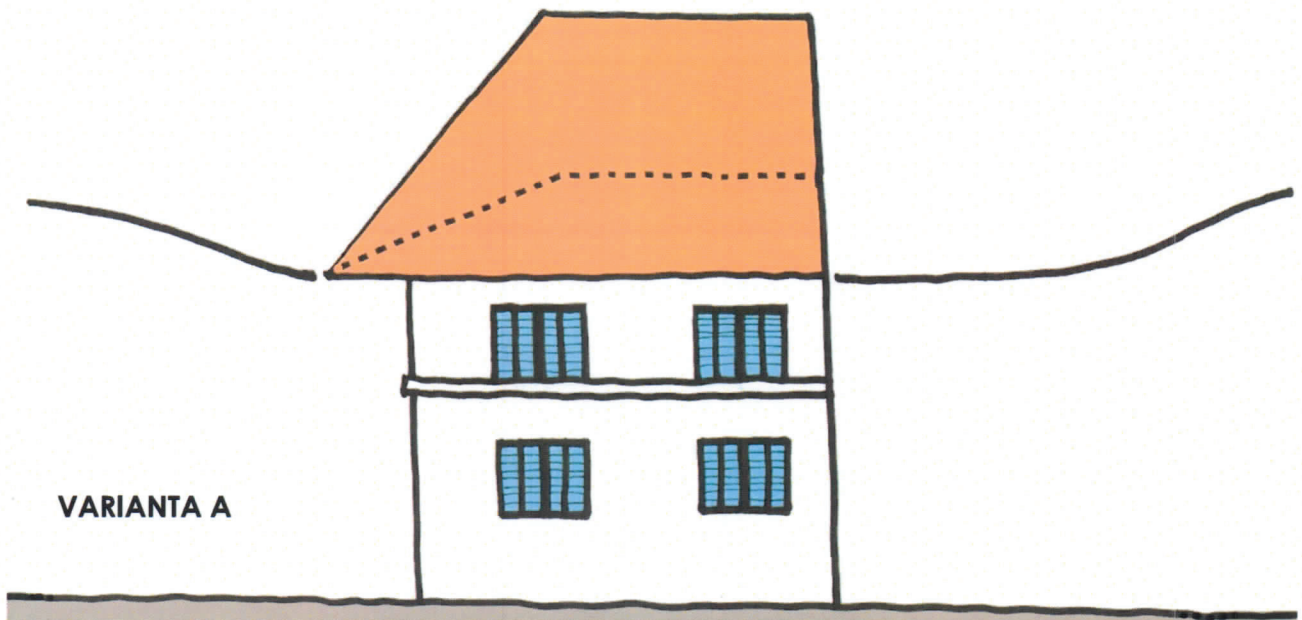
Nu putem descifra existența unei reglementări urbanistice clare, de epocă. Chiar la cele două case proiectate de Kós, situate în ansamblul urban CV-II-a-B-13086, „Zona Centrală”, registrele orizontale și liniile de forță nu sunt la aceleași cote. Pozele aeriene ne arată faptul că protecția oferită de un loc ocupat pe LMI de fapt este mai mult înțeleasă ca o protecție a fațadelor și văzut de la nivelul trotuarului. Calcanele se ridică peste acoperișuri, nu sunt acoperite. Fostele locuințe profesionale – după mărturia ferestrelor de altă factură, montate ulterior în calcanul dinspre curte – au fost concepute cu o posibilitate de extindere ulterioară. Această extindere, datorită modul de construire (ilegală, cu ferestre pe aliniamentul lateral al parcelei) nu mai este posibilă, decât prin „forță” și prin desființarea unui cămin de liceu...



Extinderea -deși era gândită inițial spre spate, orizontal nu mai este posibilă (numai sub parapetul ferestrelor din vecinătate). Singurul mod de dezvoltare viabilă este cea spre verticală.

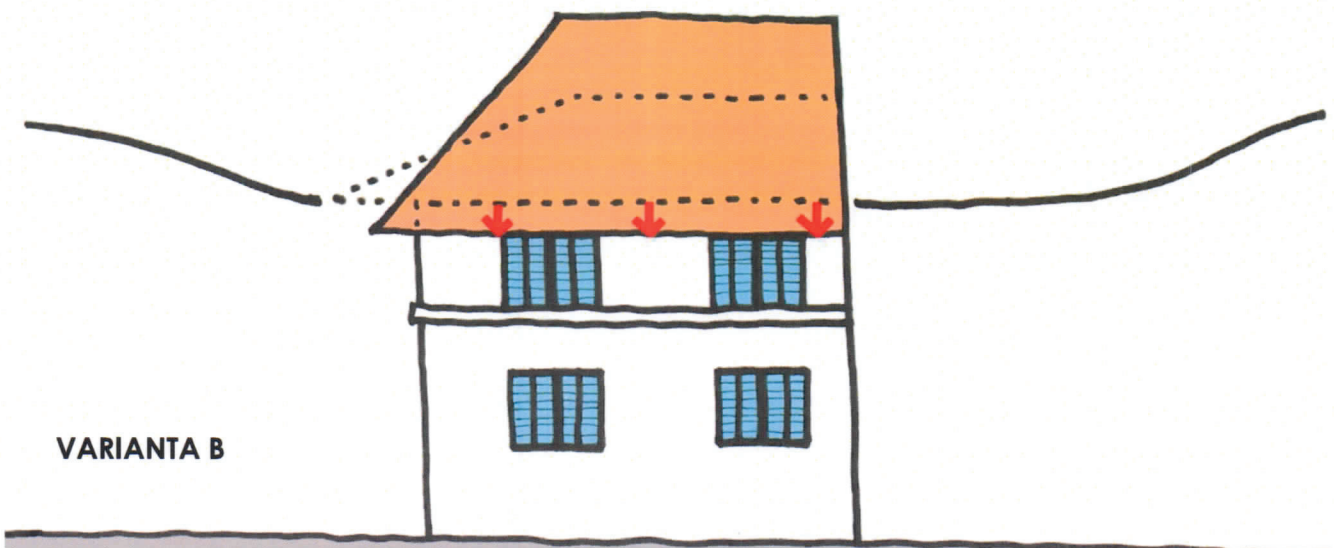


Clădirile vecine și-au schimbat regimul de înălțime prin mansardare.



**VARIANTA A**

Păstrarea streșinii late și modificarea pantei acoperișului distruge compoziția fațadei, acoperișul devine apăsător, registrul de la etaj pare comprimat.



**VARIANTA B**

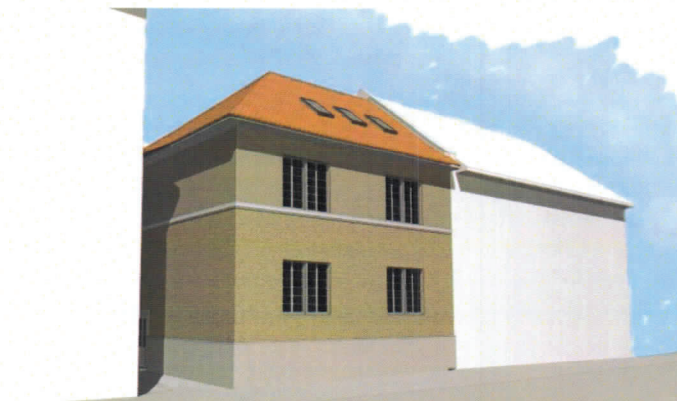
Renunțarea la streșină lată, păstrarea intactă a fațadei (centurii de la etaj) înseamnă discomfort vizual, acoperișul „cade” peste ferestre + este erodată ideea originală compozițională.



situația existentă: streășina iese în față față de vecin, se vede calcanul peste învelitoare



varianta A: streășina iese în față, calcanul este acoperit, se pierde caracterul construcției, ferestrele de mansardă introduc dezordine



varianta B: streășina filează, calcanul este acoperit, se pierde caracterul construcției, ferestrele de mansardă introduc dezordine

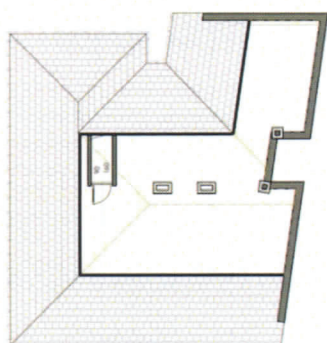
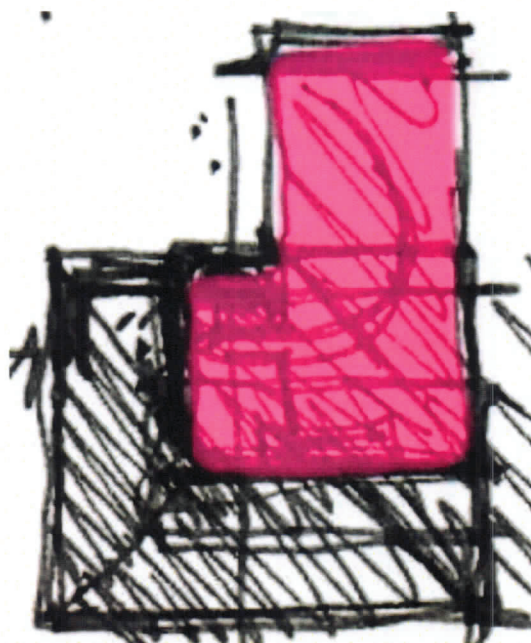
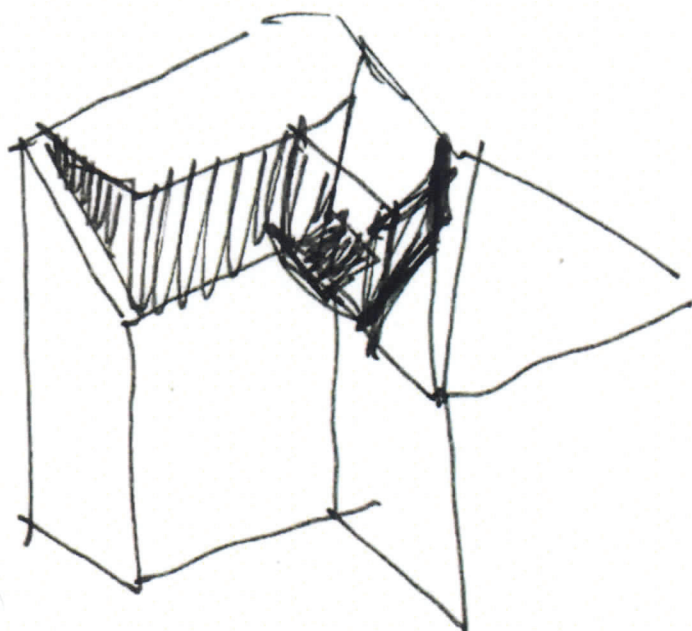


O propunere care nu se vede din stradă este soluția ideală, chiar dacă calcanul rămâne vizibil, asemănător celor din vecinătăți.

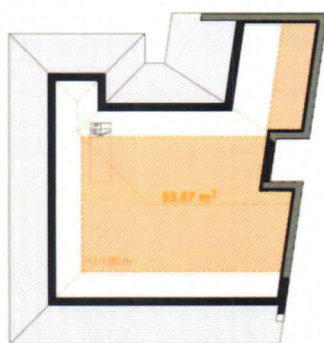


O soluție de mansardare, vizibilă numai dinspre curte poate fi o soluție, cu condiția păstrării liniei streșinii orizontale și a transparenței în zona respectivă.

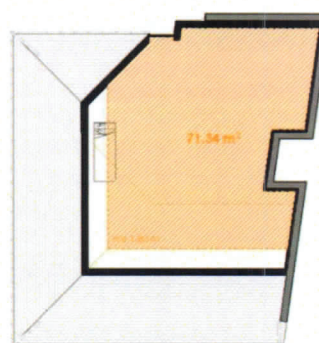




situația existentă



mansardare prin ridicarea  
pantei acoperișului



mansardare tip  
„F 117 Nighthawk „



O extindere cu formă amorfă, care nu intră în competiție cu arhitectura clădirii, realizat cu un finisaj neutru (de exemplu tablă vopsită culoare gri, mată) în zona care nu este vizibilă din spațiul public al străzii (este vorba de zona marcată cu violet) poate fi o soluție de extindere, care nu afectează clădirea existentă din punct de vedere al valorilor și prin contrast nu pune în evidență opera lui Kós. (și nu în ultimul rând, asigură o suprafață utilă mai mare, decât ridicarea pantei acoperișului.) Această soluție păstrează în bună parte acoperișul și șarpanta existentă.



Criterii de clasare, conform metodologiei de clasare și inventariere a monumentelor istorice:

▪ **vechimea**

Clădirea este un imobil ridicat între 1920-1960, deci teoretic are calificativul „mic”, însă poate fi ponderată, și anume: clădirea are o valoare inițială, iar intervențiile nu l-au schimbat, elementele componente fiind originale.

▪ **valoare arhitecturală, artistică, urbanistică**

Clădirea face parte din ansamblul urban CV-II-a-B-13086, „Zona Centrală” a orașului Sfântu Gheorghe, deci relația cu contextul urban este bună, se poate acorda calificativul „mare”. Clădirea nu este reprezentativă pentru autor, dar este o etapă în opera lui, cu o bună plastică arhitectură a fațadelor și a interioarelor, cu un anumit caracter. Astfel calificativul este „mare” la acest capitol.

▪ **frecvență**

Apartine la o serie restrânsă din opera lui Kós, sigur nu din cea mai spectaculoasă epocă de creație, deci calificativul acordat este „mare”.

▪ **valoare memorial-simbolică**

Calificativul la acest capitol este „mic”, clădirea nu este reprezentativă pentru Kós.

Astfel clădirea în sine nu întrunește condițiile de „cel puțin trei calificative medii” pentru monumentul de categoria B. Odată cu trecerea timpului, dacă construcția va fi în continuare bine păstrată, la capitolul vechime poate dobândi calificativul „medie” și are șansa clasificării.

**Concluzii:**

▪ Locuințele profesoriale ale Colegiului Székely Mikó din Sfântu Gheorghe sunt influențate clar de arhitectura mondială de vârf din acea vreme, și din acest motiv poate merita mai multă atenție, tocmai pentru încercarea din partea arhitectului de a fi contemporan.

▪ ele au fost concepute inițial cu posibilitatea de extindere spre curte, prin alipirea a noi module – relevant fiind în acest sens terminarea clădirii spre curte cu calcan. Toate construcțiile din jur s-au extins între timp, într-un mod care nu mai face posibilă extinderea orizontală, gândită inițial. Proprietarul actual a reabilitat etajul construcției într-un mod foarte corect dpdv. restaurării monumentelor istorice, păstrând toate elementele originale și recondiționând ferestrele. Dorește să realizeze acest lucru și la parter, însă activitatea lui necesită spații în plus. În aceste condiții singura direcție de extindere este cea verticală, lucru ce s-a întâmplat la vecinătăți, prin mansardarea acestora. Clădirea în sine nefiind monument istoric, și raportat la context, este o dorință justă.

▪ văzut dinspre stradă (din spațiul public) – în contextul ansamblului urban protejat – nu se recomandă modificarea fațadei, a tâmplărilor, a lățimii streșinii, respectiv pantei acoperișului: din aceste unghiuri de vedere, atât fațada principală, cât și cea laterală (pe porțiunea vizibilă din stradă) se va păstra casa ca atare, deci se va alege o soluție, prin care nu se vede din zona străzii extinderea propusă..

▪ streășina este un element definitoriu și dinspre curte, pe fațada posterioară, drept urmare se va păstra forma în „U” (văzut în plan) al streșinii.

▪ intervenția – ca amploare – se va subordona construcției existente, dar se va diferenția de aceasta prin contrast, marcând clar etapa Kós Károly și extinderea dorită. Intervenția propusă nu va modifica construcția existentă de la streășina în jos, adică în registrul fațadei.

▪ intervenția fiind vizibilă din blocul ADAS de vis-a-vis, respectiv de pe terenul de fotbal de pe acoperișul sălii de sport al Colegiului „Székely Mikó”, se va studia impactul intervenției văzute din aceste zone „publice”.

- se recomandă restaurarea părților păstrate, ca și cum clădirea ar fi monument istoric.
- se recomandă păstrarea șarpantei originale în zonele neafectate de intervenție.
- intervenția va fi reversibilă, pe cât este posibil, iar înaintea începerii lucrărilor se va realiza un relevu exact și amănunțit a pieselor de acoperiș care vor fi demontate în zona mansardării.
- culoarea fațadelor se va stabili prin studiu de parament.

întocmit:



arh. Köllő Miklós

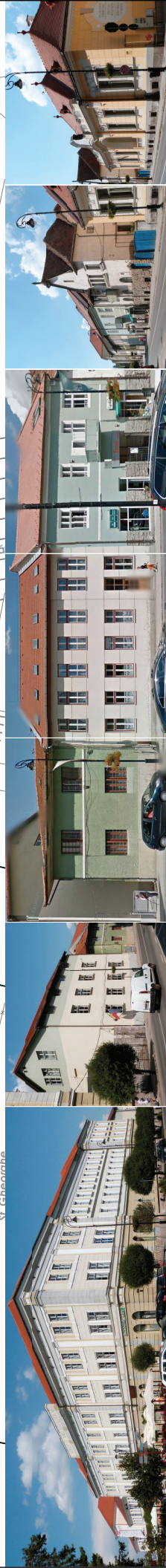
expert atestat MC pentru: Restaurare arhitectură – 1; Urbanism istoric – 2; șef proiect complex – C;  
șef proiect specialitate – D;

specialist atestat MC pentru: 3 – studii, cercetări și inventariere monumente istorice; A – elaborare studii, cercetări și inventariere monumente istorice;










CRITERII:	1	2	3	4	5	6	7
aliniamentul la stradă	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green
modul de ocupare a terenului	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green
înălțimea la cornișă	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green
forma acoperișului	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green
materialul fațadei	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green
cromatica fațadei	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green
proportțiile timpurilor	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green
accessorii, panouri de firmă sau publicitate	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green



șef proiect  
proiectat  
desenat  
autorizația  
autorizația  
P.O.S. Libertății 81/A  
Județul Covasna  
Tel: 0266-363.310  
Fax: 0266-363.602  
E-mail: info@poarta.ro

**BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPRIETARI**

Arh. Köllő Miklós  
Arh. Köllő Miklós  
Arh. Györfy László-Miklós  
Arh. Györfy László-Miklós

**P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICE**


**P.2017-64**

**01**

**03**

**1:500**

**aug. 2017**



L. Ș.

**BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPRIETARI**

Arh. Köllő Miklós  
Arh. Köllő Miklós  
Arh. Györfy László-Miklós  
Arh. Györfy László-Miklós

**P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICE**


**P.2017-64**

**01**

**03**

**1:500**

**aug. 2017**



L. Ș.

**BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPRIETARI**

Arh. Köllő Miklós  
Arh. Köllő Miklós  
Arh. Györfy László-Miklós  
Arh. Györfy László-Miklós

**P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICE**

**P.2017-64**

**01**

**03**

**1:500**

**aug. 2017**

- LEGENDĂ**
- se înscrie
  - acceptabil
  - nu se înscrie









**LEGENDĂ**

	=		+		+		+
	=		+		+		+
	=		+		+		+
	=		+		+		+
	=		+		+		+
	=		+		+		+

bine păstrat

acceptabili

destrucțurat

**Identificator:**

**BUJDOȘO ALBERT ZSOLT ȘI COPRIETARI**

șef proiect: Târș, Köllő Miklós  
 proiectat: Târș, Köllő Miklós  
 desenat: Târș, Györfy László-Miklós  
 arhitectură: Târș, Györfy László-Miklós

**Adresa beneficiarilor:**  
 str. Gróf Mikó Imre, nr. 3,  
 mun. Sântu Gheorghe,  
 c.p.52003, Jud. Covasna

**Amplasament:**  
 str. Gróf Mikó Imre, nr. 3,  
 mun. Sântu Gheorghe,  
 c.p.52003 Jud. Covasna

**Titlu cadastru:** P.2017-64  
**Scara:** 1:500  
**Data:** aug. 2017

**Proiectant:** P.O.U. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI  
**Scara:** 01  
**Sinteză analizelor I-III:** 1:500  
**Data:** aug. 2017

POARTA GHEORGHIENISIS

șef proiect: Târș, Köllő Miklós  
 proiectat: Târș, Köllő Miklós  
 desenat: Târș, Györfy László-Miklós  
 arhitectură: Târș, Györfy László-Miklós

POARTA Gheorgheșeniș



șef proiect: Târș, Köllő Miklós  
 proiectat: Târș, Köllő Miklós  
 desenat: Târș, Györfy László-Miklós  
 arhitectură: Târș, Györfy László-Miklós

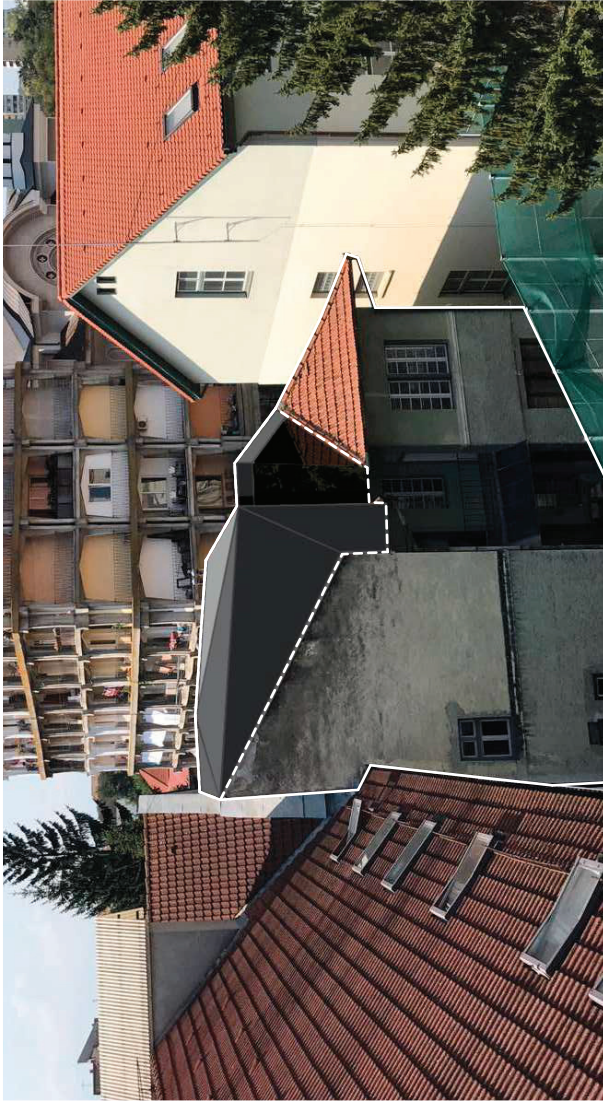




**LEGENDĂ**

- zonă servicii
- zonă rezidențială (blocuri)
- spații plantate, agrement, sport
- perimetru construcțiilor
- construcții existente
- str. Gróf Mikó Imre
- cale de circulație pietonală

	<b>BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI</b>	Adresa beneficiarilor: str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, mun. Sântu Gheorghe, c.p.52003, Jud. Covasna
	șef proiect proiectat desenat arhitectură urbană arhitectură P.O.R.T.I.A. GHEORGHENIS S.S.A. Libertății 87/A JUDEȚUL COVASNA TEL: 0266-363.310 TEL: 0266-363.302 FAX: 0266-363.304	Arh. Köllő Miklós Arh. Köllő Miklós Arh. Györfy László-Miklós Arh. Györfy László-Miklós
	<b>P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI</b>	Nr. proiect: <b>P2017-64</b>
01	PROFIL TRANSVERSAL	Scara: <b>1:200</b>
L. Ș.		Data: <b>aug. 2017</b>



<b>PROIECTIA</b> <b>GHEORGHEMIS</b> șef proiect proiectat desenat arhitectură urbană arhitectură P.O. Box 108, BVA 112711, 0201, 2002 Tel: 0266.363.310 Tel: 0268.62.622 Fax: 0268.62.624 E-mail: gheorghemis@proiectia.ro		Adresa beneficiarului: str. Grăf Mikló Imre, nr. 3, mun. Sântu Gheorghe, c.p.52003, Jud. Covasna Anunțarea: str. Grăf Mikló Imre, nr. 3, mun. Sântu Gheorghe, c.p.52003 Jud. Covasna
Titlu cadastru: Arh. Köllő Miklós Arh. Köllő Miklós Arh. Györfy László-Miklós Arh. Györfy László-Miklós	Titlu cadastru: Arh. Köllő Miklós Arh. Köllő Miklós Arh. Györfy László-Miklós Arh. Györfy László-Miklós	Nr. autorizare: P.2017-64 09 Data: aug. 2017
<b>P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII          INDICATORILOR URBANISTICI</b>	<b>P.U.D.</b> 01 <b>ILUSTRARE DE TEMĂ</b>	f. sc. aug. 2017

**PROIECTIA**  
**GHEORGHEMIS**

șef proiect  
proiectat  
desenat  
arhitectură urbană  
arhitectură  
P.O. Box 108, BVA  
112711, 0201, 2002  
Tel: 0266.363.310  
Tel: 0268.62.622  
Fax: 0268.62.624  
E-mail: gheorghemis@proiectia.ro

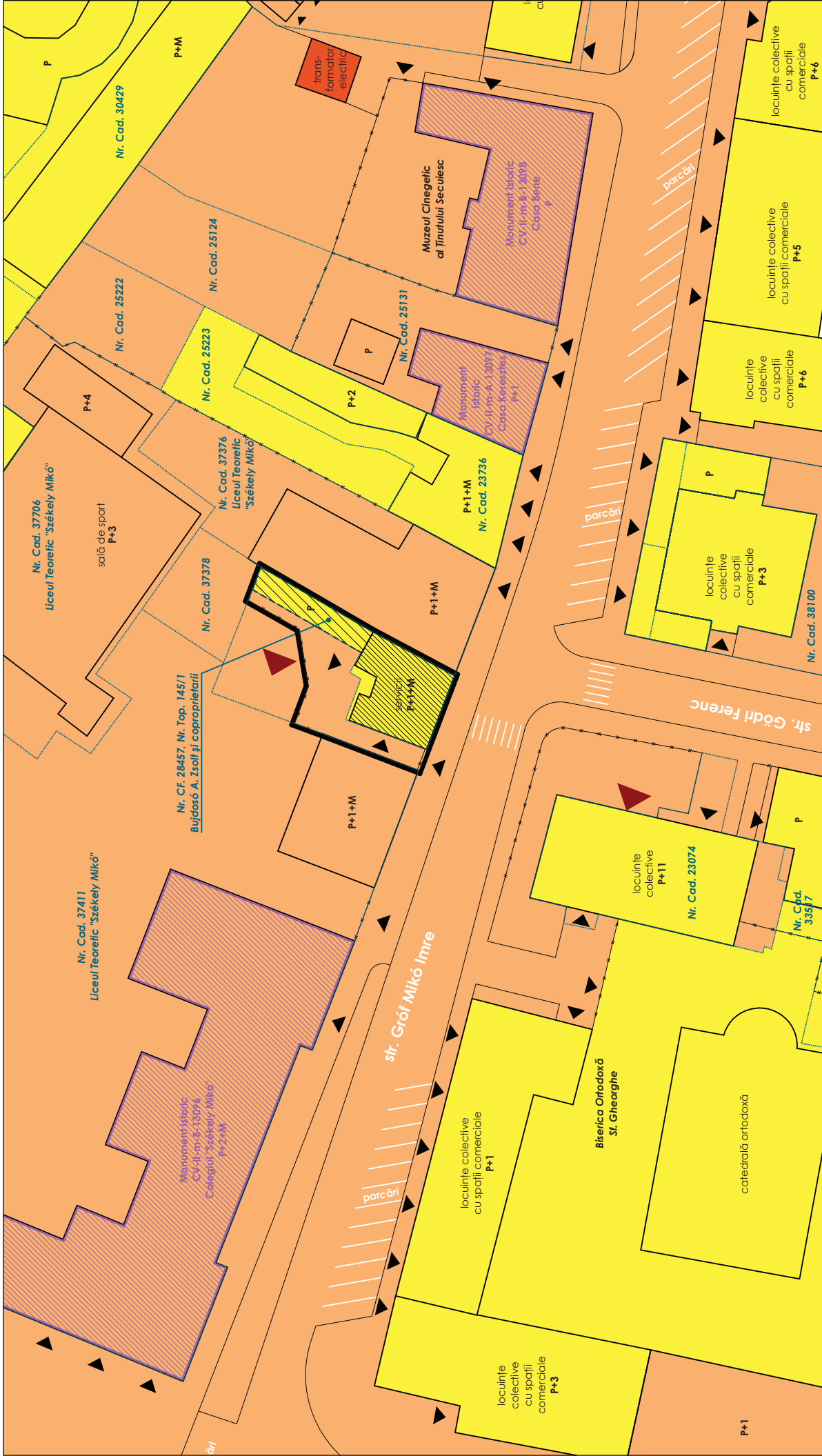
**P.O. Box 108, BVA**

șef proiect  
proiectat  
desenat  
arhitectură urbană  
arhitectură  
P.O. Box 108, BVA  
112711, 0201, 2002  
Tel: 0266.363.310  
Tel: 0268.62.622  
Fax: 0268.62.624  
E-mail: gheorghemis@proiectia.ro

**P.O. Box 108, BVA**

șef proiect  
proiectat  
desenat  
arhitectură urbană  
arhitectură  
P.O. Box 108, BVA  
112711, 0201, 2002  
Tel: 0266.363.310  
Tel: 0268.62.622  
Fax: 0268.62.624  
E-mail: gheorghemis@proiectia.ro

L. Ș.



		<b>BUJDOȘO ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI</b>		Adresa beneficiarilor: str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, mun. Sântu Gheorghe, c.p.52003, Jud. Covasna	
șef proiect proiectat desenat arhitectură urbană arhitectură interioară ingineria P.O. LIBERTĂȚII 81A JUDEȚUL COVASNA 520030 TEL: 0266 363 310 FAX: 0266 363 602 P.O. BOX 100000004		Arh. Köllő Miklós Arh. Köllő Miklós Arh. Györfy László-Miklós Arh. Györfy László-Miklós		Nr. autorizare: P.2017-64 Data: 10	
P.U.D. în vederea modificării INDICATORILOR URBANISTICEI		P.2017-64 Data: 10		P.2017-64 Data: 10	
01 PROPRIETATEA TERENURILOR		1:500		aug. 2017	

L. Ș.

**LIMITE**

— zona studiată

**TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN**

- terenuri din domeniul public al statului
- terenuri din domeniul public al municipiului
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Notă: Construcția studiată face parte din ansamblul urban CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală".

