

RAPORT DE SPECIALITATE

Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) –Șugaș-băi

Zona de agrement Sugás- băi este situată la NV de municipiul Sf.Gheorghe, la o distanță de doar 8 km în mijlocul unei zone silvice montane, la o altitudine 747 m cu acces pietonal spre versantul estic al vârfului “Görgö” și acces carosabil spre “poiana Szármány” și spre “izvorul Benkő”.

Are ambianță, relief și microclimat deosebit de agreabil, benefic activităților de agrement, sport, turistic și balnear practic pe toată perioada anului.

Astfel municipalitatea a dorit extinderea activității de schii prin realizarea a unei noi pârtii de schii, iar pentru a prelungii perioada de schiere s-a propus realizarea unei instalații de zăpadă artificială.

Prin PUG aprobat prin HCL 93/1999 aceste zone (noua pârtie de schii respective lacul de acumulare pentru instalația de zăpadă artificială) sunt în extravilan, cu restricție de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism. Astfel s-a solicitat reglementarea zonei printr-un plan urbanistic zonal.

Având în vedere faptul că s-au obținut fonduri din bugetul Ministerului de Turism pentru extinderea activității de turism, care trebuiesc cheltuite încă în anul în curs, derularea proiectului trebuie să înceapă încă din luna septembrie, astfel aprobarea PUZ –Șugaș – băi trebuie făcut în regim de urgență.

Planul urbanistic zonal proiect nr.18/2009 executat de SC„URBAN OLIVER”SRL prevede extinderea intravilan pentru construirea unei noi pârtii de schii pentru începători, o instalație de zăpadă artificială, iar în intravilanul deja existent se vor amplasa : teren de minigolf, teren de tenis, teren pentru sporturi extreme, pavilion de cazare, restaurant. Proiectul prevede reglementarea zonei, astfel încât să se poată fi rezolvate atât problemele de construire cât și cele legate de circulații și utilități.

Planurile urbanistice zonale (PUZ) sunt documentații care se întocmesc pentru zonele prevăzute în PUG reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții, precum și modificarea indicatorilor urbanistici a unei zonelor deja reglementate

Regulamentul local de urbanism întărește și detailează prevederile PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, constituind instrumentul de bază în disciplina construcției.

Planului Urbanistic Zonal (PUZ) –Locuințe str. Energiei proiect nr. 83/2007 executat de „ PROIECT R „, a fost elaborat în conformitate cu:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare
 - - OG nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare;
 - -Legea nr.50/91 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
 - -Hotărârea Guvernului nr.525/1996 privind aprobarea Regulaментului general de urbanism;
 - -Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului nr.91/1991;
- Având în vedere cele arătate mai sus, propun aprobarea PUZ.

ARHITECT ȘEF
Birtalan Csilla



Anexa nr. 6.
la Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 101/2009

**CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA
COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM**

AVIZ NR. 63/ 2009

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, analizând documentația privind **Planul Urbanistic Zonal – „EXTINDERE INTRAVILAN ȘUGAȘ-BĂI” – SFÂNTU GHEORGHE**, proiect nr. 18/2009 elaborat de SC” URBAN OLIVER” SRL - Sf.Gheorghe.


văzând avizele obținute,

- Certificatul de urbanism nr. 530 din 01.08.2008, eliberat de Primăria municipiului Sf.Gheorghe
- Aviz primăria municipiului Sf.Gheorghe cu nr. 32925 din 12.08.2009,
- Decizia nr. 63 din 31.08.2009 al Agenției pentru Protecția Mediului Covasna cu nr. 6178 din 03.09.2009,
- Aviz Ministerul Internelor și Reformei Administrative cu nr.123907 din 26.08.2009,
- Aviz Serviciul Român de Informații cu nr. 61.343 din 20.08.2009,
- Aviz ROMTELECOM –Centru Covasna din data de 25.08.2009,
- Aviz S.C. GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA Sf.Gheorghe cu adresa nr. 17-4168 din 31.08.2009,
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 29 din 01.09.2009 – A-N- „Apele Române” – S.G.A. Sf.Gheorghe cu nr. 5465 din 01.09.2009,
- Aviz Stat Major General al M.Ap.N. cu nr. D/1895 din 14.09.2009,
- Adresa Inspectoratului Teritorial de Regim Silvic și Vânătoare Brașov, cu nr. 6866 din 23.sept.2009.

emite,

AVIZ UNIC FAVORABIL

pentru documentația prezentată.


TAMÁS Sándor
Președintele comisiei

BÍRÓ Dónát
Secretarul comisiei

F1/3 ex.





Nr. cerere	1101
Ziua	21
Luna	01
Anul	2009

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 24657
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1489/SfGheorghe)

TEREN

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 2235	794190	Suprafata din acte: 794190;

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 24657
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1489/SfGheorghe)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
1257 / 09.11.1966	
Act adresa, 27448, 01.11.1966, emis de Sfatul Popular Raional Sf.Gheorghe	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de naționalizare, dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 1489/Sf.Gheorghe)
1 STATUL ROMÂN	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 24657
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1489/SfGheorghe)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
1257 / 09.11.1966	
Act adresa, 27448, 01.11.1966, emis de Sfatul Popular Raional Sf.Gheorghe	
1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, (administrare operativă), dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 1489/Sf.Gheorghe)
1 SFATUL POPULAR AL ORAȘULUI SF.GHEORGHE	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 24657
Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1489/SfGheorghe)


PARCELE

Nr. Cr.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Valoarea Impozitare	Observatii / Referinte
1	padure	-	794190					

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 0069164/21-01-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 773,

**Asistent - registrator,
CSILLA SUTO**

Asistent - registrator
CSILLA SUTO



Bugan Dal



Nr. cerere	18786
Ziua	21
Luna	09
Anul	2009

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 26842
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 21039)

TEREN intravilan
Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 816 Top: 2233/ 1/ 1/ 30/ 1/ 11/ 2/ 1	500	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 26842
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 21039)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
	1802 / 12.02.2007	
	Act hotarare, 213.2006, emis de Consiliul Local Sf. Gheorghe	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza Legii nr. 215/2001, dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 21039)
	1 MUNICIPIUL SF. GHEORGHE domeniu privat	
2	drept de administrare operativă în favoarea	A1 (provenita din conversia CF 21039)
	1 CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 26842
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 21039)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Tescă Clotina-Maria
asistent registru
[Signature]

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 26842
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 21039)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	altele	DA	500			2233	1/1/30/1/11/2/1	loc de vilă

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 99475/21-09-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

Asistent - registrator,
GIANINA TEACA

Teacă Gianina-Maria
asistent - registrator
principal





PROIECT NR. 18 / 2009

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL “ *Extindere intravilan Șugaș Băi în vederea realizării unei noi pârtii de schi și a unui lac pentru preparare zăpadă artificială* ”
- Localitatea: Municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna
- Beneficiar: Municipiul Sfântu Gheorghe
- Proiectant: S.C. URBAN OLIVER S.R.L. Sf. Gheorghe
- Faza de proiectare: P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal
- Volumul: Piese scrise și piese desenate



Sf. Gheorghe, august 2009



CUPRINS

I. Piese scrise

1. Foaia de gardă
2. Cuprins
3. Memoriu justificativ

II. Piese desenate:

1. Plan de încadrare în zonă
2. Situația existentă
3. Reglementări urbanistice
4. Reglementări edilitare
5. Regim juridic

Întocmit,
Arh. Riti Oliver





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- | | |
|-----------------------|---|
| - Denumirea lucrării: | PLAN URBANISTIC ZONAL “ <i>Extindere intravilan Șugaș Băi în vederea realizării unei noi pârtii de schi și a unui lac pentru preparare zăpadă artificială</i> ” |
| - Localitatea: | Municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna |
| - Beneficiar: | Municipiul Sfântu Gheorghe |
| - Proiectant: | S.C. URBAN OLIVER S.R.L. Sf. Gheorghe |
| - Data elaborării: | august 2009 |

1.2. Obiectul PUZ:

Beneficiarul dorește să realizeze o parcelare cu loturi pentru amplasarea unor locuințe de vacanță și a unor pensiuni-hotel. De asemenea, se dorește amplasarea unei noi pârtii de schi pentru începători cu o instalație de produs zăpadă artificială. Se vor mai amplasa: un teren de minigolf, un teren de tenis, un teren pentru sporturi extreme, un pavilion de cazare, un restaurant, se va reabilita bazinul existent cu apă minerală și se va reabilita infrastructura rutieră, inclusiv utilitățile aferente.



1.3. Surse de documentare:

Anterior elaborării PUZ au fost studiate următoarele lucrări de specialitate:

- Planul urbanistic general al stațiunii Sugaș Băi
- Proiect de parcelare al stațiunii Sugaș Băi

Suportul topografic îl constituie planul la scara 1:1000, avizat de OCPI Covasna și pus la dispoziția proiectantului de către beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANE

II.1. Evoluția zonei:

În ultimii ani se observă o dezvoltare turistică a stațiunii Șugaș Băi prin creșterea frecvenței stațiunii de către turiști și persoane care necesită tratament balnear.

De asemenea, se frecventează tot mai mult pârtia de schi existentă, atât de către oameni maturi cât și de către copii și tineri.

De asemenea, se observă o creștere a cererii de noi construcții cu destinație de case de vacanță.

1. În prezent există unele dotări specifice stațiunii: o pârtie de schi de cca. 500 m lungime, dotată cu schi-lift, un restaurant public, o baie de tratament, mai multe pensiuni private, unele case de vacanță ale persoanelor juridice, și alte case de vacanță private.

II.2. Încadrarea în teritoriu:

Stațiunea Sugaș Băi se află în partea de est a municipiului Sfântu Gheorghe, la o distanță de 7 km de acesta, într-o zonă muntoasă, cu resurse de apă minerală și o climă propice pentru desfășurarea sporturilor de iarnă.



II.3. Elemente ale cadrului natural:

Stațiunea Sugas Băi este situată în cadru natural muntos, cu vegetație abundentă de arbori foioase și conifere, lângă vârful Gurgău de altitudine 1017 m.

Din punct de vedere geologic aparține flișului intern, format în intravilanul stratigrafic bareemian-apțian.

Terenul se află la altitudinea de 760 m deasupra nivelului Mării Negre.

Clima este temperat continentală cu veri răcoroase și umede și cu ierni geroase.

Vânturile dominante: vara dinspre sud și vest, iarna dinspre nord și est.

Adâncimea de îngheț se află la -1,10 m.

Teritoriul se încadrează din punct de vedere seismic în zona "D", cu perioada de colț $T_c=0,7\text{sec.}$ și coeficient $K_s=0,6g$.

II.4. Circulația:

~~Teritoriul poate fi accesat din drumul județean DJ 121C (situat la est de localitate).~~

II.5. Ocuparea terenurilor:

Zona propusă pentru parcelare este liberă de orice sarcină și aparține domeniului privat al unității administrativ teritoriale a municipiului Sf. Gheorghe.

II.6. Echiparea edilitară:

Stațiunea beneficiază în prezent de o rețea de canalizare parțială și o rețea de alimentare cu apă, rețea de alimentare cu energie electrică.

II.7. Probleme de mediu:

În prezent zona studiată nu este poluată și nici expusă riscurilor naturale cu excepția cutremurelor de pământ.



BIODIVERSITATE

a) Impactul prognozată ca urmare a defrisărilor (% , ha) ; schimbări asupra vârstei, compoziției pe specii și a tipurilor de pădure și măsuri de diminuare a impactului

Suprafața amplasamentului unde urmează a se reabilita/construi obiectivele turistice este de tip pădure și luminiș, chiar lângă lizieră, specia dominantă fiind fagul (*Fagus sylvestris*) în amestec cu carpen (*Carpinus betula*), brad (*Abies alba*), molid (*Picea abies*) și gorun (*Quercus petraea*). La o distanță de ca. 200 m de lacul de acumulare propus, se găsește o fâșie de ca. 0,02 ha de plantație de *Pseudotsuga menziesii* și o plantație tânără de foioase de ca. 8 ha, actualmente acoperit mai mult cu zmeură (*Rubus fruticosus*) și plante perene. Stratul arbustiv al pădurii este bine dezvoltat, compus din alun (*Coryllus avellana*), salcie (*Salix spp.*), soc (*Sambucus nigra*) și corn (*Cornus mas*). Vegetația lemnoasă este bine dezvoltată, arboretul are o vârstă de ca. 80-100 ani. Pădurea este matură, cu coronament bine dezvoltat, dar cu multe deschideri din cauza construcțiilor din zonă. Stratul ierbos este tipic pădurilor mixte de foioase.

Principalele roluri detinute de pădurile din aceasta zona sunt de:

Protecție:

- Rol hidrogeologic prin regularizarea scurgerilor de apă de pe versanți, consolidarea malurilor cursurilor de apă, precum și menținerea unui debit de apă cât mai constant;
- Rol antierozional prin consolidarea terenurilor vulnerabile la eroziune precum și a celor degradate.

Social:

- Peisagistic, prin menținerea versanților acoperiți cu păduri,



- Ameliorarea climei si pastrarea unei atmosfere cu aer pur si ozonificat,
- Pastrarea sanatatii omului prin recreere si odihna.

Principalul impact asupra vegetatiei generat de constructiile prevazute in zona il reprezinta reducerea fondului forestier prin taierea de arbori foioase si arbori rasinoase, de pe o suprafata totala de 1,074 ha. Aceste suprafete nu sunt compacte fiind localizate in 5 locatii aferente obiectivelor preconizate.

Suprafatele care urmeaza sa fie defrisate reprezinta 0,38% din totalul suprafetelor impadurite in zona.

Varsta arborilor care urmeaza sa fie taiati se situeaza intre 25-100 ani, ceea ce inseamna defrisarea a 0,67% din suprafata padurii incadrata in acest interval de varsta.

Defrisarea acestor suprafete intrerupe, pe suprafata respectiva si pe cea imediat invecinata, mediul specific propriu padurii precum si functiile bioproductive ale acesteia. In aceasta situatie, mediul afectat va fi ecosistemul forestier care va fi inlocuit cu un ecosistem artificial, inierbat, tip pajiste.

Posibile efecte negative:

- slabirea rezistentei arboretului la actiunea vantului, producand doboraturi si rupturi de vant. Relativa adapostire a suprafetei versantilor fata de circulatia generala a maselor de aer, precum si varsta mica a arborilor, va diminua efectul negativ indus de defrisarea arborilor pe suprafetele afectate. Mentinerea tipului natural de padure in vecinatate si limitarea taierilor pe arboretele inconjuratoare va conferi un plus de stabilitate;
- pericolul insolatiei prin expunerea brusca la soare pentru arborii limitrofi suprafetelor defrisate. Masuratorile efectuate privind variatia factorilor ecologici (intensitatea luminii, temperatura si umiditatea aerului, umiditatea solului) la marginea altor suprafete descoperite situate in conditii similare si sub adapostul padurii au relevat diferente semnificative intre cele doua zone. Temperatura sub adapostul padurii este cu 4-6^o mai mica decat in terenul deschis, intensitatea luminii este de pana la 10 ori mai redusa in

padure decat in teren deschis iar in ceea ce priveste umiditatea aerului se constata diferente de 5-6% in favoarea aerului de padure, iar umiditatea solului este cu 7-10% mai mare comparativ cu umiditatea solului din terenul deschis.

Aceste diferentieri ale conditiilor de mediu ne indreptatesc sa apreciem ca la marginea padurii in zonele defrisate, arborii nu vor mai beneficia de conditii similare de dezvoltare existente anterior, dar conditiile nu se vor schimba atat de mult incat vegetatia sa aiba de suferit.

Masuri propuse:

- Refacerea amplasamentelor in zonele unde se vor executa defrisari prin lucrari de nivelare, inierbare si amenajare peisagistica;
- Realizarea reconstructiei ecologice pentru zonele defrisate in regim compensatoriu, asa cum va fi stabilit de catre autoritatea silvica.

Concluzie:

Prin efectuarea acestor defrisari in zona nu se va produce modificarea varstei, compozitiei padurii in zona Sugas sau ale ponderii referitoare la varsta si tipuri de arbori.

b) Modificarea/distrugerea populatiei de plante, modificarea compozitiei speciilor : specii locale sau aclimatizate, raspandirea speciilor invadatoare si masuri de diminuare a impactului

În zona investiției nu au fost identificate specii de plante de interes comunitar. Având în vedere că zona nu a fost desemnată ca SCI, nu există în zone habitate comunitare a căror prezență necesită măsuri de conservare. Având în vedere suprafața relativ redusă a investiției și datorită faptului că nu vor fi afectate păduri mature sau pajiști, considerăm că impactul asupra speciilor de plante va fi redus. Având în vedere că în perioada de vegetație (martie – septembrie) în zonele deschise ale pârtiilor de ski

incluse în această investiție nu va exista activitate, considerăm în consecință că asupra speciilor de plante nu va exista impact negativ. În ceea ce privește terenul în care vor fi înființate celelalte construcții, având în vedere suprafața redusă și importanța redusă a habitatului (arbuști, arbori tineri și tufișuri), considerăm ca impactul negativ va fi foarte redus și strict localizat.

Vegetatia pe amplasamentul studiat a fost identificata prin parcurgerea fiecărei parcele analizate.

S-au identificat astfel urmatoarele tipuri de plante:

Denumirea latina	Denumirea populara
Familia Polypodiaceae	
Dryopteris filis – mas	ferigă
Familia Equisetaceae	
Equisetum sylvaticum L.	rușinea ursului
Familia Pinaceae	
<i>Picea excelsa</i> Link (<i>Picea abies</i> L.)	molid
<i>Pinus sylvestris</i> L.	pin silvestru
Familia Compositae	
<i>Centaurea nigrescens</i>	mături
<i>Tragopogon orientalis</i> L	țâța caprei
<i>Tusilago farfara</i>	podbal
<i>Onopordon acanthium</i> L	scai măgăresc
<i>Taraxacum officinale</i>	păpădie
<i>Filipendula ulmaria</i> (L.) Maxim.	crețușcă
Familia Geraniaceae	
<i>Geranium pratense</i> L.	grehetin
Familia Polygonaceae	
<i>Rumex acetosa</i> L.	măcriș
Familia Labiatae	
<i>Mentha sylvatica</i> (L.) Huds.	mentă
Familia Betulaceae	
<i>Alnus glutinosa</i>	arin
Familia Salicaceae	
<i>Salix caprea</i> L.	salcie căprească
Familia Cyperaceae	
<i>Carex sylvatica</i>	șovar

Denumirea latina	Denumirea populara
Familia Juncaceae	
<i>Juncus effusus</i>	rugină
<i>Luzula sylvatica</i> (Huds.) Gaudin	scredei
Familia Rosaceae	
<i>Fragaria vesca</i> L.	frag
<i>Geum urbanum</i> L.	cerențel
<i>Potentilla anserina</i> L.	coada racului
Familia Gramineae	
<i>Agrostis alba</i> L.	păiuș
<i>Briza media</i> L.	tremurătoare
<i>Bromus mollis</i> L.	obsigă nearistată
<i>Dactylis glomerata</i>	pir
<i>Phleum pretense</i> L.	timoftică
<i>Agrostis stolonifera</i> L.	iarba câmpului
Familia Boraginaceae	
<i>Salvia glutinosa</i> L.	Salvie
<i>Symphytum officinale</i>	tătăneasă
Familia Leguminosae	
<i>Lotus corniculatus</i> L.	ghizdei

Niciuna din plantele identificate nu este inclusa in Lista Rosie a Plantelor Superioare din România a Academiei Române sau din listele Comunitatii Europene.

c) Alterarea sau modificarea speciilor de fungi/ciuperci ; modificarea resurselor celor mai valoroase specii de ciuperci si masuri de diminuare a impactului

În zona investiției nu există specii de ciuperci rare sau protejate. Având în vedere suprafața relativ redusă a investiției și datorită faptului că nu vor fi afectate păduri mature, considerăm că impactul asupra speciilor de ciuperci forestiere va fi inexistent. În ceea ce privește speciile de ciuperci de zone deschise, acestea vor avea habitate noi create, în zona pârtiilor de schi. Având în vedere că în perioada de vegetație (martie – septembrie) în zonele deschise incluse în această investiție nu va exista activitate care

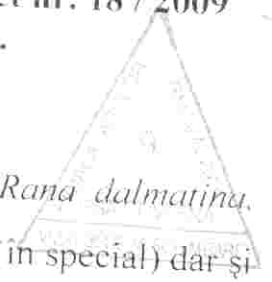
sa aibă impact negativ, considerăm în consecință că pentru speciile de ciuperci de zone deschise, prezența pârtiilor de ski va avea un impact pozitiv.

Pentru celelalte suprafețe incluse în proiect, nu au fost identificate specii de ciuperci în perimetrele respective, aceasta mai ales datorită faptului că zona este puternic antropizată, fiind intens circulată de turiști.

d) Impactul asupra ecosistemului corpului de apă prin amenajarea lacului natural și măsuri de diminuare a impactului

Având în vedere că pârâul Sugas în zona stațiunii este un pârâu de munte, cu volum și debite foarte variabile, cu schimbări bruște de debit, care se află la o distanță mică de izvoare și respectiv că, debitul variază în funcție de volumul de ape pluviale, în zona pârâului (albia minoră și zona mal) s-a stabilit un ecosistem de tip ecoton pionier adaptat la variațiile dinamice ale cursului. Acest ecosistem se poate caracteriza prin prezența speciilor de plante perene (în zona mal) și specii de arbori toleranți de debite variabile. Fauna din zona pârâului este de asemenea relativ săracă în specii și este caracterizată prin prezența speciilor adaptate la condiții variabile. Speciile cele mai comune sunt cele adaptate la condiții umede variabile. Nu s-a constatat prezența speciilor de vertebrate rare sau de interes comunitar, singura specie de broaște observată în zona pârâului (*Rana temporaria*) fiind foarte tolerantă la schimbări bruște de debit.

Având în vedere că sursa de apă folosită pentru alimentarea lacului artificial este foarte mică (pârâu cu un debit variabil, dar mic), nu există impact asupra speciilor de pești. Actualmente, în zona stațiunii, pârâul nu are pești, fiind un curs de apă foarte dinamic, aproape de izvor cu debit redus, cu multe obstacole pe cursul lui (crengi, resturi de busteni, canalizarea pe cca 200 m în tuburi de beton existentă), respectiv caracterul mineralizat al apelor din zona, izvoarele minerale din zona având scurgere direct în pârâu. Considerăm că prezența lacului va avea un impact pozitiv asupra mai



multor specii de amfibieni (*Bombina variegata*, *Triturul vulgaris*, *Rana dalmatina*, *Rana temporaria*), prin oferirea de habitat suplimentar de reproducere (în special) dar și de hrănire. În consecință, nu este nevoie de elaborarea unor măsuri de diminuare a impactului.

e) Impactul prognozat asupra speciilor de păsări

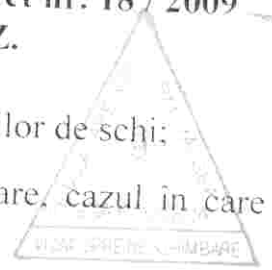
În cadrul fișei standard al sitului „Munții Bodoc Baraolt” ROSPA0082 sunt menționate 21 specii de interes comunitar.

Dintre speciile de păsări de interes comunitar au fost localizate două specii pe amplasament. Acest fapt nu este ceva ieșit din comun, având în vedere habitatul principal (pădure degradată, cu un impact antropic accentuat). Mai multe perechi de *Ficedula albicollis* au fost observate hrănindu-se la marginea pădurii de lângă pârtia de schii Sugas II., cuibărind în pădurea de fag din apropiere. Pe pârtia Sugas I au fost observate membrii unei perechi de *Lanius collurio*. Restul speciilor au fost observate înafara perimetrului cercetat și nu sunt afectate direct, deoarece tranzitează zona în zbor, eventual folosesc spațiile deschise din jur pentru a se hrăni.

Totodată, în apropierea amplasamentului au fost observate câteva specii de interes comunitar, fără însă ca investiția să aibă vreun impact asupra populațiilor acestor specii.

I. Măsuri de diminuare a impactului în perioada de amenajare

- evitarea, pe cât posibil, a impactului de lungă durată cauzat de infrastructura temporară creată în perioada de construcție a pârtiei și a altor obiective turistice asupra habitatelor naturale și semi-naturale din incinta SPA-ului;
- drumurile de acces și tehnologice, toate zonele a căror suprafață (învelișul vegetal) a fost afectată, vor fi refăcute și vor fi redată folosințelor inițiale;



- Evitarea distrugerii tufișelor și arbuștilor din vecinătatea pârtiilor de schi;
- Evitarea deranjului speciilor în timpul lucrărilor de amenajare, cazul în care acestea se hrănesc în vecinătatea sau pe pârtiile de schi.

II. Măsuri de diminuare a impactului în perioada de operare

- În vederea protejării speciilor *Lanius collurio*, *Picus canus* și *Dryocopus martius* este necesară atenție sporită în timpul lucrărilor de întreținere a pârtiei de schi în lunile mai-iulie;
- Se va interzice folosirea de insecticide pe toată suprafața amplasamentului pentru a evita intoxicarea accidentală a speciilor de păsări.
- Interzicerea folosirii oricărei substanțe cu efect raticid.

III. Măsuri de compensare a impactului/deranjului

- Plantarea unui gard viu de-a lungul limitei pârtiilor de schi din specii indigene mai înalte și spinoase (*Rosa canina*, *Prunus mas*, etc.) pentru a crea loc de cuibărit ptr. specia *Lanius collurio*.
- Solicităm amplasarea a minim 35 scorburi artificiale în pădure (la o distanță de minim 15 m de lizieră, 10 în zona lacului de acumulare, iar 25 în zona de E și SE a pârtiei Sugas II) pentru a suplimenta numărul scorburilor naturale din zonă. Scorburile artificiale trebuie să aibă intrare cu diametru de 28 mm, și se vor amplasa la distanțe de ca. 50-80 m unul de celălalt, pe arbori maturi. Acestea se vor amplasa la înălțimi între 3-7 m, cu deschiderea spre E, S sau SV. Amplasarea scorburilor trebuie efectată în perioada august-martie.

IV. Măsuri de monitorizare a impactului în perioada de operare

- Se va monitoriza impactul pârtiilor de schi asupra faunei din sit, prin evaluarea repetată a populațiilor cuibăritoare la speciile *Lanius collurio*, *Ficedula albicollis*, *Picus canus* și *Dryocopus martius* în lunile mai și iunie în primii 5 ani a investiției. Datele se vor raporta la APM Covasna pentru a

putea evalua impactul în timp a conversiei de habitate. În cazul în care se constată efecte negative se vor elabora un set de măsuri de compensare noi.



f) Peisajul

Sub aspect geomorfologic zona studiată face parte din zona Carpatilor Orientali, unitatea Carpatilor de curbura, Muntii Baraolt.

În cadrul acesteia este situată în zona central-estică, în apropierea obarsiei paraului Sugas și la est de creasta principală a masivului, respectiv la 10 km vest de localitatea Sfântu Gheorghe.

Relieful, în zona stațiunii, prezintă o deschidere, fiind cea mai joasă arie din zona.

Zona este cunoscută locuitorilor din zona municipiului Sfântu Gheorghe pentru peisajul deosebit și bogăția de surse hidrominerale.

Prin realizarea investiției care face obiectul prezentului proiect peisajului în zona i se va aduce un plus de valoare, urmând să fie executate lucrări care integrează elementele constituive într-un ansamblu unitar: peisaj, construcții, amenajări.

Se vor utiliza elemente de construcții și finisaj care să se integreze armonios în peisaj: lemn, piatră, caramida, etc iar obiectivele realizate vor fi amenajate cu spații și zone verzi.

II.8. Opțiuni și necesități:

Administrația publică locală sprijină dezvoltarea stațiunii Șugaș Băi, fiind una din așezările de acest gen foarte apropiate de municipiu și care oferă multiple facilități de recreere și de tratament balnear.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă:

Prin tema-comandă dată de beneficiar, se cere să se realizeze o parcelare cu loturi pentru amplasarea unor locuințe de vacanță și a unor pensiuni-hotel. De asemenea, se dorește amplasarea unei noi pârtii de schi pentru începători cu o instalație de produs zăpadă artificială. Se vor mai amplasa: un teren de minigolf, un teren de tenis, un teren pentru sporturi extreme, un pavilion de cazare, un restaurant, se va reabilita bazinul existent cu apă minerală și se va reabilita infrastructura rutieră, inclusiv utilitățile aferente.

3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistică:

Criteriile care au stat la baza soluției organizării arhitectural-urbanistice au fost următoarele:

- la amplasarea noilor construcții s-a ținut cont de configurația și panta terenului;
- asigurarea unui acces carosabil facil pentru fiecare parcelă;
- accese directe spre punctele importante ale stațiunii legate de amplasarea unui nou complex de cazare-restaurant și dotări specifice sporturilor de iarnă la baza pârtiei nou propusă în partea de sud a stațiunii;

3.3. Organizarea circulației

3.3.1. Căile de circulație:

Căile carosabile de acces la diversele puncte importante ale stațiunii existente și nou propuse sunt legate direct de drumul județean 121C care trece prin mijlocul stațiunii. Carosabilele propuse pentru accesul la casele de vacanță și la pensiuni au o lățime de 4 m cu un singur sens de circulație.



Drumul județean existent prin reabilitare va avea un profil cu 2 benzi de circulație de 7 m lățime și trotuare pe cele 2 părți.

3.3.2. Parcaje și garaje:

Parcajele sunt prevăzute la elementele de cazare nou-propuse, cum ar fi: complexul de parcare pentru pârtia de schi și la pensiunile propuse.

3.3.3. Sistematizarea verticală:

Având în vedere că terenul pe care se vor amplasa viitoarele obiective este foarte denivelat, este necesară o sistematizare verticală minuțioasă creîndu-se condiții optime de circulație a autovehiculelor, precum și a pietonilor.

3.4. Zonificarea terenului, indici urbanistici:

În cadrul teritoriului se identifică două zone funcționale, una cu caracter sportiv (S) și una de cazare.

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Suprafața totală a terenului studiat:	114.422,0 mp
din care:	
○ Suprafața construită propusă:	6.255,0 mp
○ Suprafața de drum, platforme:	38.946,0 mp
○ Suprafața zonelor verzi amenajate:	59.821,0 mp

Indicii urbanistici ai zonei sunt următorii:

- Procentul de ocupare a terenului (POT): 5,96%
- Coefficientul de utilizare a terenului (CUT): 0,09

3.5. Regimul de înălțime al construcțiilor

Criteriile care au stat la baza stabilirii regimului de înălțime au fost următoarele:

- Destinația și funcționalitatea clădirii;

- Înălțimea clădirilor din zonele învecinate.

Ținând cont de cele de mai sus, noile construcții vor avea maxim 5 nivele: subsol, parter, 3 etaje sau 2 etaje și mansardă.

3.6. Regimul de aliniere al construcțiilor

Criteriile care au stat la baza stabilirii alinierii clădirilor au fost următoarele:

- înălțimea construcțiilor;
- distanța față de drumul de acces;
- criteriile de însorire și de sănătate;
- criteriile de funcționalitate.

Având în vedere cele de mai sus, noile construcții se vor amplasa la minim 7,0 m de axa drumului de acces propus și la minim 2,0 m față de limita proprietății spre vecinătățile particulare.

3.7. Echiparea edilitară

Una din atracțiile turistice ale municipiului Sf.Gheorghe este stațiunea balneară ȘUGAȘ-BĂI, amplasată la cca 10 km, în vestul acestuia, într-o zonă caracterizată de munți de o înălțime mijlocie și joasă, care nu depășesc altitudinea de 1000 m (precum vârful GÖRGÖ de 1018 m înălțime, care domină zona respectivă).

Stațiunea propriu-zisă, este echipată din punct de vedere edilitar, după cum urmează :

a) alimentare cu apă

- captare din 3 buc izvoare (Mogyorós, Rozsdás, Darázs) în amonte de stațiune la cca. 2 km distanță, în coasta pârâului Șugaș;
- o injectare, din captarea de izvor SZENDREI (sursa de apă inițială a orașului Sf. Gheorghe, construită în anul 1899)



Capacitatea acestora, conform adresa S.C. Gospodărie Comunală S.A. nr. 5901/04.12.2008, este de:

$$Q_{3 \text{ izvoare}} = 0,3 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{Szendrei}} = 0,5 \text{ l/s}$$

- conductă de aducțiune de la cele 3 izvoare de $\varnothing 1 \frac{1}{2}'' - 2''$ până în stațiune (căminul de vane pe lângă MOFETĂ);
- o altă conductă de aducțiune de la captare SZENDREI până la cabana ocolului Silvic, respectiv până la restaurantul existent, de $\varnothing 1''$;
- o rețea de distribuție apă, existentă în stațiune, la care sunt branșate vilele existente, câteva căbănuțe, restaurantul, baia caldă, rețea executată din țevi de OL Zn de $\varnothing 1 \frac{1}{2}'' \div 3/4'' \div 1/2''$. Această rețea de distribuție este uzată, prezintă pierderi însemnate, trebuie reabilitată URGENT.

b) canalizare menajeră

În anii 1982 – 84, cu ocazia construirii vilei MOPACO (actual Phoenix) s-a construit o canalizare din tuburi de beton Dn.25 cm, până în aval de restaurant, unde s-a construit un decantor tip IMHOFF de 200 persoane.

Între timp, la această canalizare s-au racordat și alte unități (restaurant, vila Görgő, Textila, RAGCL, Țigaretelui etc.)

c) canalizare pluvială

Ce constă din rigole și șanțuri care colectează apele de pe drumuri și platforme, deșușând în emisarul central, pâraul ȘUGAȘ.

d) rețea de gaz metan

- nu există

e) rețea de telecomunicații

Aeriană, pe stâlpi, trecând prin centrul stațiunii racordându-se câteva din vilele vechi (Țigaretelui, Textila, Gosp-Com S.A., etc.)

f) rețea de transport energie electrică

Stațiunea ȘUGAȘ-BĂI, este alimentată cu energie electrică din postul de transformare zidit, existent 20/0,4 kV, 250 kVA, racordată la linia aeriană de 20 kV existentă. Consumatorii de energie electrică existenți și racordați la liniile electrice aeriene de distribuție publică de 0,4 kV existente, care pornesc din postul de transformare existent prin branșamente individuale.

Lista consumatorilor existenți :

- case de vacanță, vile particulare, vile de odihnă, restaurant, baia caldă, tracțiunea pârtiei de schi ȘUGAȘ I, iluminat public, parțial, altele.

Branșamentele existente (mono și trifazate) sunt în număr de cca. 38 buc. și însumează următoarele puteri electrice, inclusiv iluminat public :

$P_i = 350 \text{ kW}$ la o putere simultan absorbită de $P_a = 245 \text{ kW}$.

Liniile de distribuție aeriene, existente, branșamentele existente și rețelele de iluminat public sunt uzate, depășite din punct de vedere tehnic și nu corespund sistemului nou propus de alimentare cu energie electrică și de distribuție.

Modul de asigurare a utilităților

Beneficiarul va efectua solicitările necesare la furnizori pentru realizarea branșamentelor la utilitățile, care există în zonă :

- Apa se va obține din conducta existentă ce vine de la captare existentă SZENTENDREI respectiv de la un rezervor nou de $V = 100 \text{ mc}$ ce va fi amplasat în imediata apropiere și pe lângă drumul principal, la o cotă convenabilă, în așa fel să asigure presiunea apei și la consumatorii, amplasați nefavorabili. Se va solicita acordul de la S.C. GOSP-COM S.A. Sf.Gheorghe.

- Apele uzate se vor deversa în colectorul existent Dn 25 cm, ce traversează stațiunea cu acordul S.C. GOSP-COM S.A. Sf.Gheorghe. Va fi necesară re tehnologizarea epurării apelor uzate și mutarea amplasamentului în aval de noul lac artificial, necesar producerii zăpezii artificiale.
- Energia electrică se va obține prin S.C. Electrica Transilvania Sud S.A., cu aviz. Apărând noi consumatori va fi necesară amplificarea postului actual, înzidit de 250 kVA la 630 kVA.
- Încălzirea spațiilor existente și noi se va face cu centrale termice proprii, funcționând în prealabil cu lemne de foc, neexistând rețea de gaz metan în stațiune.
- Branșarea la rețea de telefonie se va face cu avizul și prin condițiile ROMTELECOM S.A.
- Gunoiul menajer se va aduna în pubele închise, dispuse în spații și platforme special amenajate, și se va ridica periodic de către o firmă autorizată de salubritate, pe bază de contract.

Dezvoltarea echipării edilitare

a) alimentarea cu apă

Conform breviarului de calcul, necesarul de apă potabilă este de :

$$Q_{\max,zi} = 32,77 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{\max,h} = 1,85 \text{ mc/h} = 0,51 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{inc.ext}} = 5 \text{ l/s, simultaneitate 1}$$

Necesarul de apă se va asigura din rețeaua de apă actuală care urgent trebuie reabilitată și amplificată. Ca sistemul să funcționeze în condiții favorabile, stațiunea trebuie racordată definitiv la captarea de apă existentă numită SZENDREI (cea mai veche captare de apă a orașului, construită în anul 1899).

d) alimentare cu căldură

Obiectivele existente în stațiune, deja dispun de sisteme proprii de alimentare cu energie termică (sobe de teracotă, microcentrale funcționând cu lemne de foc).

Nu se preconizează realizarea vre-unui sistem centralizat de furnizarea energiei termice.

Se precizează că în stațiune, nu există rețea de gaz metan, deci combustibilul accesibil pentru producerea energiei termice rămâne în continuare lemnul de foc.

Obiectele noi și cele reabilitate prin proiectele elaborate de S.C. PROIECT COVASNA S.A. nr.2844/2008 respectiv nr.2924/2009 sunt :

- corp de supraveghere și salvamont
- teren minigolf
- pavilion baie caldă – cazare
- restaurant

În ceea ce privește asigurarea energiei termice sunt echipate cu microcentrale electrice (primele două) respectiv cu centrale termice proprii funcționând cu lemne de foc.

e) alimentare cu energie electrică

Pentru a fi în concordanță cu reabilitările propuse în stațiunea Șugaș-Băi se propun următoarele :

- reamenajarea și amplificarea instalațiilor electrice de alimentare 20/0,4 kV (post transformare)
- realizarea unui sistem de distribuție publică
- realizarea unui sistem de iluminat public extins
- reabilitarea branșamentelor existente și executarea de branșamente noi
- reabilitarea instalațiilor electrice de utilizări generale la unele clădiri și obiective existente precum și executarea de noi instalații electrice de utilizări generale la clădiri și obiective noi.

Noii consumatori de energie electrică vor fi în număr de 46 (inclusiv iluminat public).

Puteri electrice preconizate pentru reabilitări și consumatori noi vor fi :

$$P_i = 200 \text{ kW}$$

$$P_a = 140 \text{ kW}$$

Puteri electrice preconizate pentru consumatori de perspectivă vor fi :

$$P_i = 100 \text{ kW}$$

$$P_a = 60 \text{ kW}$$

Total puteri electrice existent + propuneri noi – perspectivă vor fi :

$$P_i \approx 650 \text{ kW}$$

$$P_a = 460 \text{ kW}$$

Pentru nevoile de consum preconizate este necesară reamenajarea și amplificarea instalațiilor electrice de alimentare cu energie electrică prin :

- executarea racordului de 20 kV în cablu subteran
- amenajarea și amplificarea PT existent la 630 kVA
- înlocuirea echipamentelor electromecanice de distribuție și de contorizare în P.T.

Lucrările de amenajare – amplificare ale instalațiilor de alimentare 20/0,4 kV vor fi proiectate și executate de furnizorul de energie electrică – S.C. ELECTRICA S.A. Beneficiarul va solicita în timp util AVIZ DE RACORDARE în care vor fi stabilite soluțiile tehnice definitive pentru această lucrare.

f) telecomunicații

Din rețeaua existentă se preconizează bransarea obiectivelor noi participante în sistemul de telecomunicații.

Solicitare de linii directe pentru CTA-uri vor fi în funcție de avizul de racordare al S.N.T.C. Romtelecom S.A.

BREVIAR DE CALCUL
apă-canal

Necesarul de utilități s-a calculat conf. STAS 1478-90 ; STAS 1846/83; SR - 1343-1/2006

1. Apă potabilă

- ▶ Teren minigolf
 $Q_{\max,zi} = 0,26 \text{ mc/zi}$
 $Q_{\max,h} = 0,03 \text{ mc/h} = 0,01 \text{ l/s}$

- ▶ Corp de supraveghere și salvamont
 $Q_{\max,zi} = 1,43 \text{ mc/zi}$
 $Q_{\max,h} = 0,14 \text{ mc/h} = 0,038 \text{ l/s}$

- ▶ Instalația de zăpadă artificială
 $Q_{\max,zi} = 154,16 \text{ mc/zi} = 1,78 \text{ l/s}$
 $Q_{\max,h} = 52,86 \text{ mc/h} = 14,68 \text{ l/s}$

- ▶ Consumatori, care locuiesc în cabanele existente, precum și cele de perspectivă cca. 185 persoane
 $q_{sp} = 140 \text{ l}$ (pentru o persoană pe zi în cazul preparării locale a apei calde menajere)

$$K_{zi} = 1,2; \quad K_o = 1,3$$

$$Q_{\max,zi} = \frac{185 \times 140}{1000} \times 1,2 = 31,08 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{\max,h} = \frac{31,08 \times 1,3}{24} = 1,68 \text{ mc/h} = 0,47 \text{ l/s}$$

- ▶ debitul de stins incendiu exterior, conform SR.1343-1/2006, tabelul 4 - este $q_{i,e} = 5 \text{ l/s}$ număr de incendii simultan 1, tabelul 4;

Total apă potabilă:

- ▶ pentru consumatori
 $Q_{\max,zi} = 32,77 \text{ mc/zi};$
 $Q_{\max,h} = 1,85 \text{ mc/h} = 0,51 \text{ l/s}$
- ▶ pentru stins incendiu exterior: $Q_{i,e} = 5 \text{ l/s}$, simultaneitate 1
- ▶ pentru instalația de zăpadă artificială
 $Q_{\max,zi} = 154,16 \text{ mc/zi} = 1,78 \text{ l/s}$
 $Q_{\max,h} = 52,86 \text{ mc/h} = 14,68 \text{ l/s}$

Conducta principală de aducțiune a stațiunii se dimensionează la $Q_c = 20 \text{ l/s}$.



Apă uzată:

$$Q_{uz,max,zi} = 0,8 \times Q_{max,zi}$$

$$Q_{max,zi} = 32,77 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{uz,max,zi} = 26,22 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{uz,max,h} = 0,8 \times Q_{max,h}$$

$$Q_{max,h} = 1,85 \text{ mc/h}$$

$$Q_{uz,max,h} = 1,48 \text{ l/s}$$

Apele uzate după o epurare prealabilă în stația de epurare propusă pentru 300 persoane, vor fi restituite în pârâul Șugaș.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Unele capitole, ca cele privind alimentarea cu apă, alimentarea cu energie electrică și condițiile de fundare, vor fi aprofundate prin studii și proiecte de specialitate.

După obținerea avizelor indicate în avizul Comisiei Tehnice Județene de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și aprobarea PUZ de către Consiliul Local al municipiului Sf. Gheorghe, se poate solicita autorizație de construire.

Prin realizarea acestui obiectiv se vor crea condiții superioare de recreere și tratament prin folosirea mai eficientă a resurselor naturale ale stațiunii Șugaș Băi.

ÎNTOCMIT,
arh. RITI EMIL-OLIVER





REGULAMENTUL URBANISTIC LOCAL AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Regulamentul urbanistic local are ca scop detalierea și explicarea sub forma unor prescripții și recomandări P.U.Z.-ul, în vederea aplicării acestuia în practică.

Regulamentul cuprinde reguli generale de urbanism instituite pentru întreaga zonă studiată și prescripții și recomandări specifice la nivelul zonelor funcționale stabilite în prezenta documentație de urbanism.

1. Prescripții și recomandări generale la nivelul întregii zone studiate

1.1. Prescripții și recomandări generale

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- Construirea pe teren liber de construcții
- Amenajări de spații verzi, căi de circulație, echiparea edilitară



1.2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Pentru organizarea spațială și funcțională a zonei sunt necesare măsuri de promovare a următoarelor lucrări și operațiuni de amenajare a teritoriului:

- Respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul PUZ pentru diverse obiective;
- Noile spații construite și amenajate se vor realiza în așa măsură încât să se armonizeze cu mediul natural și construit existent în zonă și vecinătate;
- Amenajarea complexă, funcțional-arhitectural, a spațiilor verzi, pietonale și sportive.

1.3. Recomandări privind organizarea circulației

La organizarea rețelei de circulație se vor respecta normativele privind lucrările de străzi (STAS nr. 10.144/1-6), precum și cele privind proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice tipului de căi de circulație și regimul de aliniere al construcțiilor propuse.

Execuția lucrărilor de sistematizare verticală a drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice ale execuției din normative și standarde.

1.4. Prescripții și recomandări generale

În cadrul teritoriului studiat au fost delimitate două zone funcționale, cea de sport și cea de cazare, pentru care s-au întocmit fișele de reglementări:



FIȘA DE REGLEMENTĂRI 1

1. **Denumirea zonei:** Zona funcțională de sport.
2. **Delimitarea zonei (pârtie existentă și pârtie nou-propusă):** se află în partea sud-vestică a stațiunii delimitate la nord-vest de stațiunea propriu-zisă și pe celelalte laturi de zona împădurită adiacentă;
3. **Construcțiile existente:** Terenul este liber de construcții.
4. **Construcții propuse:** instalații de transport pe cablu;
5. **Reglementări ale zonei:**
 - 5.1. **Delimitarea incintei:** o formează liziera pădurii



FIȘA DE REGLEMENTĂRI 2

1. **Denumirea zonei:** Zona funcțională de cazare.
2. **Delimitarea zonei :** Zona se află în partea de nord și de sud a stațiunii;
3. **Construcțiile existente:** Zona de construcții propusă este continuarea zonelor de case și amplasate pe rețele stradale existente.
4. **Construcții propuse:** Case de vacanță situate la nordul stațiunii și pensiuni de diverse capacități, amplasate în sudul stațiunii.
5. **Reglementări ale zonei:**
 - 5.1. **Regimul de înălțime al construcțiilor:**

Noile construcții vor avea maxim 5 nivele: subsol, parter, 3 etaje sau 2 etaje și mansardă.
 - 5.2. **Regimul de aliniere al construcțiilor:**

La minim 7,00 m din axul drumului de acces comunal și la minim 2,0 m de limita proprietății în spațiile clădirilor propuse.
 - 5.3. **Regimul de utilizare a terenului (parcele):**
 - Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 25%
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT): maxim 0,65
 - 5.4. **Categoriile de materiale de construcții utilizabile:**

Structură constructivă: fundații din beton; zidărie de cărămidă sau lemn; planșee de betona armat, LEP sau lemn; acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă sau șindrilă bituminoasă.
 - 5.5. **Delimitarea incintei:** Gardul spre stradă va avea înălțimea maximă de 1,80 m realizat din zidărie sau scândură, în rest gardul poate fi de 2,20 m maximum realizat din scândură sau plasă de sârmă.



5.6. Plantații, zone verzi: Lângă drumuri și alei se va realiza gazon de iarbă. Se pot planta arbori, precum și pomi fructiferi.

Trasarea exactă a limitelor de parcele se va face de către un topograf autorizat, respectându-se întocmai propunerea din PUZ.

Pentru dimensionarea corectă a elementelor de structură ale viitoarelor construcții, este necesară întocmirea de studii geotehnice și de reactualizare a ridicărilor topografice.





FIȘA DE REGLEMENTĂRI 3

1. **Denumirea zonei:** Zonă turistică
2. **Delimitarea zonei :** limita intravilan propusă, respectiv limita fond forestier extinsă
3. **Capacități existente:**
 - a) *alimentare cu apă* : 3 izvoare (Mogyoros, Rozsdas, Darazs), o injectare de la izvorul central Szendrei, rețele de distribuție apă
 - b) *canalizare menajeră* : rețea de canalizare și 1 buc. decantor tip IMHOFF de 200 pers.
 - c) *rețea telefonică* : aeriană, pe stâlpi
 - d) *rețea electrică* : aeriană pe stâlpi respectiv post transformare zidit 20/0,4 kV, 250 kVA
4. **Capacități propuse:**
 - a) *alimentare cu apă* : preluarea integrală a captării Szendrei, conductă de aducțiune de la captare, rezervor de înmagazinare $V = 100$ mc, rețele noi de distribuție apă potabilă
 - b) *canalizare menajeră* : rețele noi de canalizare, stație de captare retehnologizată și mutată în aval de lac de acumulare
 - c) *canalizare pluvială* : rețele de canalizare pluvială, guri de scurgere, rigole de suprafață
 - d) *alimentarea cu căldură* : microcentrale termice funcționând cu energie electrică sau cu lemne la obiective noi
 - e) *alimentare cu energie electrică* : rețele noi de distribuție, amplificarea postului de transformare existent la 630 kVA



- f) *telecomunicații* : amplificarea rețelei existente
- g) *zăpadă artificială* : realizarea unui lac artificial de $V = 3700$ mc, ca rezervă de apă pentru producerea zăpezii artificiale pe cele două pârtii de schi

5. Reglementări ale zonei:

- în limita fondului forestier extins conform aviz Inspekția Silvică și de Vânătoare Covasna nr. 448/07.08.2009.

AN URBANISTIC ZONAL

BILANT TERITORIAL

□ PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

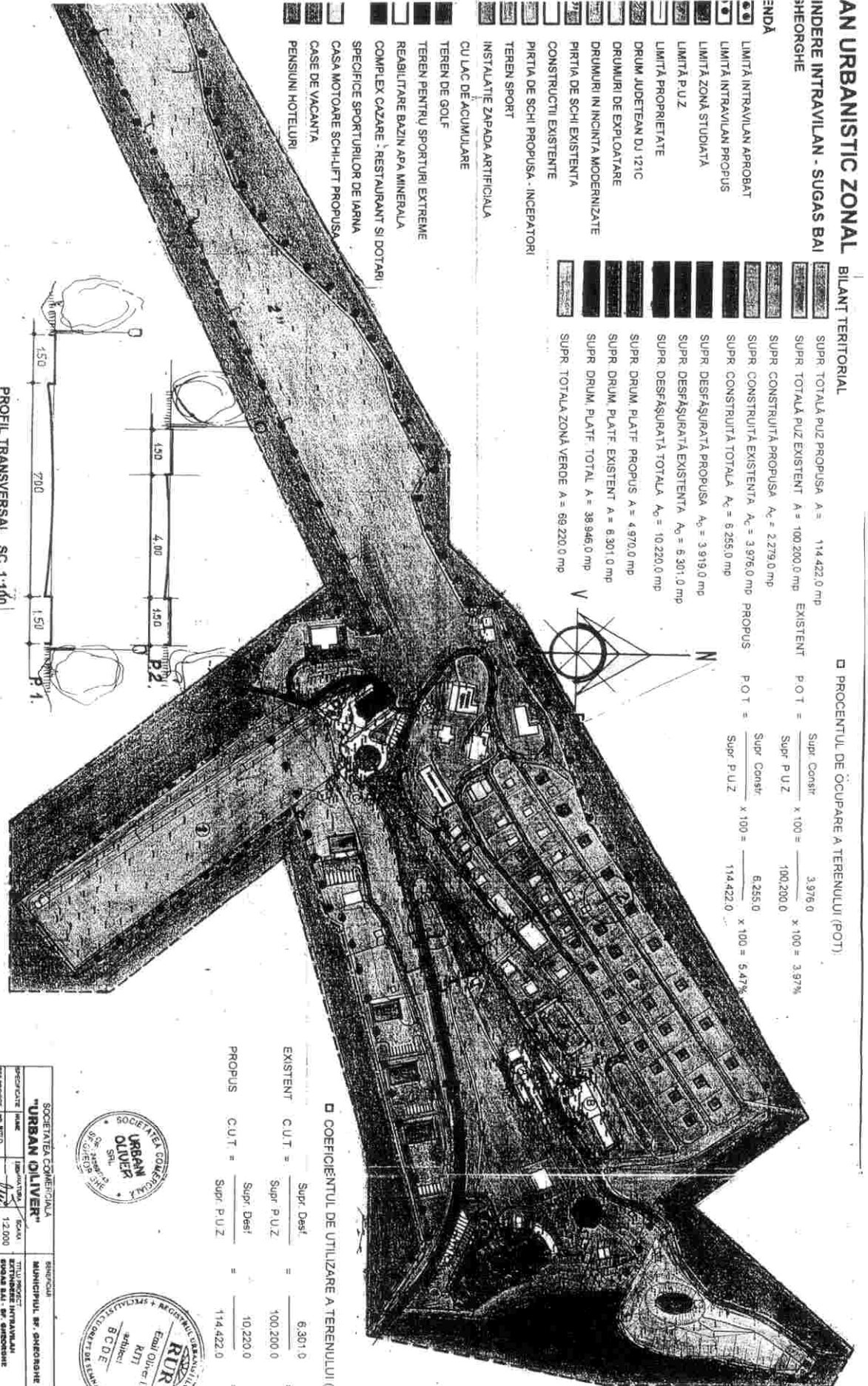
INDERE INTRAVILAN - SUGAS BAI ZHEORGHIE

TEREN	PROIECT	EXISTENT	POT
TEREN DE GOLF	114.422,0 mp	3.976,0	$\frac{3.976,0}{114.422,0} \times 100 = 3,47\%$
TEREN PENTRU SPORTURI EXTREME	100.200,0 mp	100.200,0	$\frac{100.200,0}{114.422,0} \times 100 = 87,62\%$
REABILITARE BAZIN APA MINERALA	2.279,0 mp	6.255,0	$\frac{6.255,0}{114.422,0} \times 100 = 5,47\%$
COMPLEX CAZARE - RESTAURANT SI DOTARI SPECIFICE SPORTURILOR DE IARNA	3.976,0 mp	10.220,0	$\frac{10.220,0}{114.422,0} \times 100 = 8,93\%$
CASA MOTOARE SCHI-LIFT PROPUSA	3.919,0 mp	6.301,0 mp	$\frac{6.301,0}{114.422,0} \times 100 = 5,51\%$
PENSINI HOTELURI	6.255,0 mp	114.422,0 mp	$\frac{114.422,0}{114.422,0} \times 100 = 100\%$
LIMITA INTRAVILAN APROBAT	100.200,0 mp	100.200,0 mp	$\frac{100.200,0}{114.422,0} \times 100 = 87,62\%$
LIMITA INTRAVILAN PROPUS	2.279,0 mp	6.255,0 mp	$\frac{6.255,0}{114.422,0} \times 100 = 5,47\%$
LIMITA ZONA STUDIIATA	3.976,0 mp	10.220,0 mp	$\frac{10.220,0}{114.422,0} \times 100 = 8,93\%$
LIMITA P.U.Z	3.919,0 mp	6.301,0 mp	$\frac{6.301,0}{114.422,0} \times 100 = 5,51\%$
LIMITA PROPRIETATE	6.255,0 mp	114.422,0 mp	$\frac{114.422,0}{114.422,0} \times 100 = 100\%$
DRUM JUDETEAN DJ 121C	10.220,0 mp	10.220,0 mp	$\frac{10.220,0}{114.422,0} \times 100 = 8,93\%$
DRUMURI DE EXPLOATARE	4.970,0 mp	6.301,0 mp	$\frac{6.301,0}{114.422,0} \times 100 = 5,51\%$
DRUMURI IN INCINTA MODERNIZATE	6.301,0 mp	6.301,0 mp	$\frac{6.301,0}{114.422,0} \times 100 = 5,51\%$
PIRTIA DE SCHI EXISTENTA	38.946,0 mp	38.946,0 mp	$\frac{38.946,0}{114.422,0} \times 100 = 33,99\%$
CONSTRUCTII EXISTENTE	68.220,0 mp	68.220,0 mp	$\frac{68.220,0}{114.422,0} \times 100 = 59,62\%$
PIRTIA DE SCHI PROPUSA - INCEPATORI	68.220,0 mp	68.220,0 mp	$\frac{68.220,0}{114.422,0} \times 100 = 59,62\%$
TEREN SPORT	68.220,0 mp	68.220,0 mp	$\frac{68.220,0}{114.422,0} \times 100 = 59,62\%$
INSTALATIE ZAPADA ARTIFICIALA	68.220,0 mp	68.220,0 mp	$\frac{68.220,0}{114.422,0} \times 100 = 59,62\%$
CU LAC DE ACUMULARE	68.220,0 mp	68.220,0 mp	$\frac{68.220,0}{114.422,0} \times 100 = 59,62\%$

PROIECT	EXISTENT	POT
Supr. Constr.	3.976,0	$\frac{3.976,0}{114.422,0} \times 100 = 3,47\%$
Supr. P.U.Z	100.200,0	$\frac{100.200,0}{114.422,0} \times 100 = 87,62\%$
Supr. Constr.	6.255,0	$\frac{6.255,0}{114.422,0} \times 100 = 5,47\%$
Supr. P.U.Z	114.422,0	$\frac{114.422,0}{114.422,0} \times 100 = 100\%$

□ COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

EXISTENT	PROIECT
C.U.T. = $\frac{6.301,0}{100.200,0} = 0,06$	C.U.T. = $\frac{10.220,0}{114.422,0} = 0,09$



PROFIL TRANSVERSAL SC. 1:100



SOCIETATEA COMERCIALA "URBAN OLIVER"		SINCRUCIUL STR. GHEORGHE BAI ZHEORGHIE	
PROIECTANT	SCALA	TITLU PROIECT	18.000
IN PROIECT	12.000	PROIECTANT	P.U.Z
IN PROIECT	18.000	PROIECTANT	U-03
IN PROIECT	18.000	PROIECTANT	