

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**Sfantu Gheorghe, strada Privighetorii 26**

**Telefon 0741128611**

**e-mail : [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 241 / 2021**

**PARTIE DE SCHI SI SANIE DE VARA**

**ORASUL COVASNA, JUDETUL COVASNA**

**Initiator : ORASUL COVASNA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**SI**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**( P.U.Z. + R.L.U )**

**PROIECT NR. 242 / 2021**

**DENUMIREA LUCRARIИ : PARTIE DE SCHI SI SANIE DE VARA**

**LOCALITATEA : ORASUL COVASNA**

**JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : ORASUL COVASNA**

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE  
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT  
LOCAL DE URBANISM**

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT si PROIECTAT ARH. FLOREA STELA.....**



*Stela*

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

#### **VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE**

- foaia de garda
- borderoul general PUZ
- memoriu de prezentare

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. obiectul lucrarii
- 1.3. surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. evolutia zonei
- 2.2. incadrarea in localitate
- 2.3. elemente ale cadrului natural
- 2.4. circulatia
- 2.5. ocuparea terenurilor
- 2.6. echipare edilitara
- 2.7. probleme de mediu
- 2.8. optiuni ale populatiei

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural
- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului

- **3.8. obiective de utilitate publica**

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

#### **5. ANEXE**

### **VOLUMUL II – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **1. DISPOZITII GENERALE**

- **rolul RLU**
- **baza legala a elaborarii**
- **domeniul de aplicare**

#### **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- **reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**
- **reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**
- **reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**
- **reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- **reguli cu privire la echiparea edilitara.**
- **regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii**
- **reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

#### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- **unitati si subunitati functionale**

#### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **5. ZONE FUNCTIONALE**

## **B – PIESE DESENATE**

### **A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/2000**
- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/2000**
- A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/2000**
- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/2000**
- A – 06 ZONE FUNCTIONALE scara 1/2000)**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**



*Stela*

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**PARTIE DE SCJI SI SANIE DE VARA**

**ORASUL COVASNA, judetul COVASNA**

**Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a investitiei :**

- denumirea obiectivului : PARTIE DE SCHI SI SANIE DE VARA
- localitatea : Orasul COVASNA, judetul Covasna
- beneficiar : Orasul COVASNA

### **1.2. Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone de agrement in orasul Covasna, pe un teren aflat in proprietatea publica orasului. Terenul de amplasament studiat se afla in partea de sud a teritoriului administrativ al orasului si al intravilanului existent, in prelungirea strazii Brazilor. In momentul de fata exista cateva amenajari de partie de schi, si iarna, acest teren este practicabil pentru sportivii si amatori interesati de acest sport.

Zona este deosebit de pitoreasca si oportuna pentru amenajarea de partii de schi, sanius, partii pentru alte sporturi de iarna si vara, versantul este orientat spre nord, oferind si inclinatia ideala pentru aceste amenajari.

Terenul se afla in partea de sud a intravilanului existent, este accesibil lesnicios din centrul orasului, si se desfasoara pe un versant de munte cu inclinatia maxima de 45 % si medie de cca 20 – 25 %. Orasul Covasna este un oras cu valente deosebite naturale, in ce priveste asezarea, peisajul, aerul, apele, apele minerale si mofetele, oportunitatile de tratament, sport si wellness, motiv pentru care este foarte cautata de turisti in tot timpul anului. Iarna, la fel ca in mai toate localitatile montane ale judetului, dureaza 4-5 luni, astfel, posibilitatile de practicarea a sporturilor de iarna sunt numeroase, insa zonele sportive sunt insuficient sau doar partial amenajate. De asemenea, zona Covasna, in legatura cu zona Comandau si mai nou cu zona Zagon, devine din ce in ce mai convingator o alternativa pentru turistii si sportivii amatori de schi, care pana acum frecventau doar Valea Prahovei. Distanta fata de Bucuresti si zonele apropiate nu este considerabil mai mare, preturile sejururilor sunt mult mai reduse, iar conditiile de cazare si serviciile turistice sunt pe zi ce trece tot mai performante. Din aceste motive, la care se adauga pitorescul locurilor si varietatea nefarsita a peisajului, zona este tot mai cautata de investitori. Este nevoie de amenajari care sa faca posibila practicarea sportului si in timpul verii, drept pentru care se propun terenuri de sport si sanie de vara, sport tot mai cautat de turisti. Sania de vara sau bobul de vara este un sport pentru perioadele de vara, are nevoie de o pista ( sine ), un sistem de liftare, oferind, la viteza maxima de 45 km / h imagini si peisaje de neuitat.

Autoritatile administratiei publice locale ale orasului Covasna depun un efort sustinut pentru dezvoltarea orasului, sprijinind initiativele investitionale si orientand dezvoltarea intregii comunitati catre sectoare viabile ale economiei, printre care turismul este una de baza.

Fata de amplasament, cele mai apropiate constructii in grup compact se afla la cca 500 m. Amplasamentul este accesibil de pe strazile din intravilan Brazilor, Rakoczi

Ferencz, de pe traseele care parasesc intravilanul spre sud. Strazile de acces se afla in stare buna de exploatare.

Planul Urbanistic Zonal isi propune reglementarea unei suprafete de cca. 18,33 ha, in vederea amenajarii unui ansamblu sportiv si de recreere care va cuprinde partii de schi, partie de sanie de vara si numeroase microzone functionale de interes pentru turisti si vizitatori.

### **Solicitari ale temei program :**

Tema program definita de proprietarul terenului studiat, se refera la urmatoarele elemente :

Se va reglementa suprafata de teren aflata in proprietatea privata Orasului Covasna, de 183.262 mp, in vederea realizarii unei zone de agrement care sa cuprinda urmatoarele obiective si zone functionale : trei trasee de partie de schi pentru incepatori, avansati si scoala de schi, o partie de sanie pentru avansati si una pentru incepatori, partie de snowtubing ( polar coaster ), partie sanie de vara, schi-lifturi pentru aceste partii, unitati de cazare turistica, refugiul montan, scoala de schi, o baza sportiva care va cuprinde hotel, restaurant, punct de asistenta medicala, punct de inchiriere material sportiv, vestiare, terenuri de sport pentru sezonul estival ( teren de minifotbal sau baschet, tenis de camp, altele ), spatii de alimentatie publica in zona partiilor ( restaurante, terase si terase panoramice – belvedere ), un turn panorama amplasat pe cel mai inalt punct al zonei. Intreaga zona de agrement va fi prevazuta cu trasee de plimbare, spatii verzi amenajate in jurul obiectivelor construite, zone verzi salbatice, cu vegetatie perena in rest. Accesul se va face de pe drumul prelungire a strazii Brazilor, se vor prevedea spatii de parcare pentru turisti. Zona va fi semnalizata printr-un totem care va oferi turistilor si vizitatorilor principalele informatii cu privire la dotarile incintei. In partea de nord a terenului se va prevedea o oglinda de apa cu alimentare naturala si o oglinda artificiala care va fi utilizata iarna ca si patinoar, un alt patinoar in partea de nord-vest a terenului, un lac de acumulare apa din precipitatii si izvoare care se va folosi ca sursa de apa pentru zapada artificiala.



Utilitatile necesare pentru functionarea zonei de agrement sunt : apa potabila, apa calda menajera ( punctual ), energie electrica, canalizare menajera a apelor uzate, canalizare pluviala pentru pastrarea integritatii solului si excluderea eroziunii prin formarea de torenti in timpul verii, sistematizarea verticala va asigura scurgerea apelor meteorice si de suprafata.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Orasul Covasna este situat în curbură Carpaților Orientali, la poalele munților Brețcu, în depresiunea Târgu Secuiesc. Cunoscut ca oraș al izvoarelor minerale, Covasna este traversată de pârâul cu același nume. Altitudinea locului variază între 550-600 m, climatul este răcoros. A fost declarat oraș în anul 1952. Orasul are o istorie cunoscută care vine din epoci vechi, prima atestare documentară a asezării datează din anul 1567. Este una dintre cele mai importante stațiuni balneoclimaterice ale României, dispune de 10 hoteluri, de baze de tratament și de numeroase pensiuni private, precum și de un camping. Economia orașului se bazează mai ales pe industria alimentară, forestiera, pe turism și pe agricultură.

Orasul Covasna este accesibil de pe drum național 13 E, Sfântu Gheorghe (reședința de județ) se afla la distanța de 35 km, municipiul Târgu Secuiesc la 19 km, municipiul Brașov la 60 km, municipiul București la 250 km. Drumul european E574 și drumul național 11 trec în apropierea comunei Reci situată la 21,5 km de orasul Covasna. Zona este deservită de o stație de cale ferată aflată pe linia 404, ramificație a magistralei 400 care vine din Brașov și trece prin Sfântu Gheorghe.

**Suprafata teritoriului administrativ :** 15511 ha

**Intravilan:** 776 ha

**Extravilan:** 14735 ha

**Populatie:** 11207 locuitori

**Numar gospodarii:** 4024

**Numar gradinite:** 6

**Numar scoli:** 6

**Numar licee:** 1

**Numar universitati:** 1

**Obiective turistice:** "Balta Dracului", centrul civic al oraşului Covasna cu hoteluri și bază de tratament, bustul lui Korosi Csoma Sandor, casa de cultură orășenească, biserica reformată, galeria de artă, biserica romano-catolică, mofeta "Bene", mofeta "Bardocz", biserica reformată din Voinești, biserica ortodoxă "Sf. Nicolae", biserica ortodoxă din Voinești, monumentul soldatului român, spitalul de cardiologie, Valea Zânelor cu "Cetatea Zânelor", planul înclinat de la Covasna, calea ferată îngustă industrială, biserica reformată din Chiuruș, bustul lui Korosi Csoma Sandor din Chiuruș, căminul cultural cu expoziția memorială Korosi Csoma Sandor, noua casă memorială Korosi Csoma Sandor, nucii de pe parcela Csoma din Chiuruș, bustul lui Iustinian Teculescu, casa memorială Ignacz Rozsa, multe altele.

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală. Regimul de monument istoric este conferit prin clasarea acestor bunuri imobile în Lista Monumentelor Istorice (Legea nr. 422/2001).

Pe teritoriul oraşului Covasna există un număr însemnat de monumente istorice și de arhitectură, situri arheologice clasate :

Fortificația latene de la Covasna „Cetatea Zânelor” – „Valea Zânelor” pe Dealul Florilor

Ansamblul tehnic – planul înclinat de la Comandău, sf. sec. XIX

Planul înclinat, sf. sec. XIX

Clădiri anexe, sf. sec. XIX

Cale ferată îngustă – Covasna – Comandău

Case de lemn, sec. XIX

Școala veche din Voinești, azi Școală Generală Voinești, str, Mihai Eminescu, nr. 15

Biserica „Sf. Nicolae” – Voinești, str. M. Eminescu, nr. 17

Casa parohială a bisericii ortodoxe – Voinești, str. M. Eminescu, nr. 19

Statuia ostaşului român – Voinești, str. Ștefan cel Mare

În afara acestora, prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna, au fost puse sub protecție provizorie un număr însemnat de obiective, astfel :

Biserica reformată – Covasna

Casa Kádár (Galeria de Artă) – Covasna

Casa memorială Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș

Casa natală lui Ignác Rózsa – Covasna

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Covasna în fața centrului orășenesc

Monumentul Eroilor din primul război mondial – Covasna, în fața cimitirului Bisericii reformate

Loc memorial Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș în centru lângă Biserica reformată

Biserica reformată – Chiuruș

Orașul Covasna, cunoscută stațiune balneo-climaterică de importanță națională, dispune de un potențial turistic deosebit. Bogăția și varietatea resurselor hidrominerale și carbogazoase având valoare terapeutică excepțională, a dat posibilitatea dezvoltării prioritare a turismului balnear. Anual, în complexele balneare din Covasna, beneficiaza de efectele tămăduitoare ale apelor minerale, mofetelor și aerului puternic ozonat, peste 50.000 de vizitatori. Zona este foarte prietenoasă în toate anotimpurile, în timpul iernii există multe oportunități de schi și alte sporturi de iarnă. Orașul se află la cca 20 km distanță de comuna Comandau, centru turistic în dezvoltare.

Proiecte de investiții propuse sau în curs de realizare în domeniile : dezvoltarea turismului balnear, creșterea numărului și calității locurilor de cazare, amenajare pârtii de schi, proiecte de investiții în infrastructură.

### **Surse documentare :**

La baza elaborării propunerilor prezentului proiect au stat următoarele documentații existente :

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Covasna ( PATJ ), aprobat.
- Planul Urbanistic General al orașului Covasna, aprobat
- Planul de dezvoltare pe termen scurt și mediu ( 2007-2013 ) a județului Covasna, aprobat.
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislația în vigoare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei :**

**Date privind evoluția zonei :**

Amplasamentul studiat se afla in partea de sud a localitatii. El se intinde pe un teren orientat de la nord spre sud, in panta accentuata ( max. 48 % ). Se invecineaza cu pasuni, paduri si fanete spre est si vest si este bordat de drumul de acces spre nord.

Exista in zona Covasna interes din ce in ce mai crescut pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone de productie si de servicii multiple, a unor areale de agrement, de tratament si de sport. Acest lucru se datoreaza valentelor deosebite pe care le ofera localitatea ca si asezare, geografie, geomorfologie, clima, existenta de resurse locale importante si valoroase, materiale si umane.

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :**

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea in cadrul judetului, orasul Covasna fiind cel mai important pol de dezvoltare in partea de est a judetului. Zona este bogata in lemn, in resurse vegetale diferite, este o zona foarte prielnică pentru agricultura si zootehnie, dar mai cu seama pentru turism si pentru tratament. De altfel, zona Covasna este cel mai important pol turistic la nivelul judetului.

### **Potential de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Aceasta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, orasul Covasna se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare a serviciilor si productiei, care pot deschide noi perspective economiei generale a orasului, pot genera alte directii de dezvoltare, pot crea noi locuri de munca si pot deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, iar fenomenul investitional este in usoara crestere.

### **Incadrarea in localitate :**

### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :**

### **2.2. Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiata se gaseste in partea de sud a teritoriului administrativ. Vecinatatile sunt : la est, vest, sud, terenuri agricole libere, paduri, iar la nord drum de acces. Suprafata totala de teren studiata este de 183.262 mp, ( pasune), aflata in proprietatea orasului Covasna.

### **Conditii geotehnice : conform studiului geotehnic anexat.**

### **Circulatia**

### **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Accesul in zona studiata este posibil de pe prelungirea strazii Brazilor din intravilan. Drumul este practicabil, drum asfaltat. SE impune intretinerea infra si suprastructurii drumului in vederea asigurarii conditiilor necesare accesului corespunzator la zona ce se va reglementa, tot mai mult solicitata.

### **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

In momentul de fata , circulatia pe tronsonul drumului de acces de pe care se poate intra direct la terenul studiat se desfasoara fluent. Circulatia este relativ redusa si nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

### **2.3. Ocuparea terenurilor :**

#### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :**

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 183.262 mp, 18,33 ha in calculul bilantului teritorial.

#### **Relationari intre functiuni .**

Nu exista functiuni antropice cu functiuni diferite de cele de sport si agrement pe amplasament, nu se pune problema relationarii intre acestea. In momentul de fata exista amenajari de partii de schi, oglinzi de apa in apropierea cursului paraului si imprejmuire partiala catre drumul public. Exista de asemenea retea de alimentare cu energie electrica si posibilitate de iluminat exterior a partii mari, cateva constructii anexe. Dezvoltarea unei zone de agrement orientate spre sporturile de iarna pe amplasamentul vizat este deosebit de avantajoasa avand in vedere apropierea de Comandau, de alte areale turistice de iarna, care ofera de asemenea numeroase oportunitati de practicarea sporturilor de

iarna : partii de schi, sanius, spatii de cazare si alimentatie publica pentru turisti, obiective dezvoltate in ultimii 15 ani cu precadere si care atrag anual multi vizitatori, precum si completarea cu functiuni pentru sporturi de vara.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :**

Gradul de ocupare al zonelor celor mai apropiate din intravilan este mediu, sunt constructii de locuit si anexe gospodaresti de tip mic - urban, zonele destinate sporturilor de iarna se desfasoara pe versantii unor masive muntoase situate in partea de sud a localitatii.

### **Aspecte calitative ale fondului construit :**

#### **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:**

Este posibila alimentarea cu energie electrica prin racord la reseaua de distributie existenta déjà pe amplasament. Alimentarea cu apa potabila este posibila prin racord la reseaua de alimentare cu apa de pe strada Brazilor realizata prin domeniul major de interventie 5.2 „Crearea, dezvoltarea, modernizarea infrastructurii de turism pentru valorificarea resurselor naturale si cresterii calitatii serviciilor turistice”. Canalizarea menajera se va putea realiza prin racordarea obiectivelor la reseaua centralizata de canalizare menajera realizata in cadrul aceluiasi domeniu major de interventie.

Este posibil racordul la retea de telecomunicatii existenta in zona intravilanului orasului Covasna, cu acordul detinatorilor de retele de utilitati si furnizorilor de semnal.

Nu este posibil racordul la retea de distributie a gazului metan.

### **Asigurarea cu spatii verzi :**

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie spontana ( pasune ). Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

### Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :

Amplasamentul vizat se afla in imediata apropiere a cursului de apa a paraului Covasna. Zona nu este inundabila, diferentele de cota sunt foarte mari.

### Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	Ha	%
suprafata totala reglementata	18,33	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,05	0,27
suprafata ocupata de cai de circulatie carosabila	0,00	0,00
suprafata ocupata de partii amenajate	3,00	16,37
suprafata ocupata de oglinzi de apa	1,10	6,00
suprafata ocupata de platform, terase, suprafete dalate, alei	0,00	0,00
suprafata ocupata de terenuri de sport	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	0,20	1,09
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de zone verzi , din care :	13,98	76,27
suprafata ocupata de zone verzi perene - pasune	13,98	76,27
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	18,33	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

### Principalele disfunctionalitati :

Nu am constatat disfunctionalitati majore in zona amplasamentului studiat. Nu exista incompatibilitati in functiuni sau in circulatie, nu exista constrangeri privind spatiul in raport cu vecinatatile imediate, nu am identificat zone protejate sau zone care ar putea pune in pericol realizarea investitiei propuse.

### 2.4. Echipare edilitara :

**Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii ( debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale )**

In zona studziata exista retea de distributie a energiei electrice, la care se poate realiza racordul obiectivelor propuse. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa, in zona strazii Brazilor. Diferenta de cota intre partea de sud si partea de nord a terenului reglementat depaseste 200m. Din acest motiv vor fi necesare statii de pompare intermediare si rezervoare de apa.

Canalizarea menajera se poate realiza in acelasi mod, prin racord la retea centralizata de pe strada Brazilor, gravitational.

Nu este posibil racordul la retea de distributie a gazelor naturale.

Este posibil racordul la retele de telefonie fixa, cu acordul detinatorilor de retele si furnizorilor de utilitati de telecomunicatii de pe teritoriul orasului, cu acordul acestora.

Nu este posibil racordul la o retea centralizata de distributie a agentului termic, astfel, obiectivele se vor asigura cu agent termic local, prin intermediul centralelor termice functionand pe combustibili solizi sau electric.

Canalizarea pluviala este necesara pentru conducerea controlata a apelor pluviale si de suprafata in vederea evitarii formarii de torenti pe versant, conducerea si deversarea acestora in rigolele de pe traseul drumului public din partea de nord, in lacul amenajat in partea de nord precum si in albia paraului care bordeaza punctual terenul in partea de nord.

Avand in vedere apropierea fata de albia paraului precum si oglinda de apa apropiata, necesarul de apa de incendiu se va putea asigura local. Din aceleasi surse se vor putea alimenta si tunurile de zapada la nevoie.



### **Principalele disfuncionalitati :**

Nu sunt necesare alte utilitati, nu sunt necesare lucrari ample de sistematizare verticala, sunt necesare insa constructii speciale pentru protectia amplasamentului, respectiv cateva tronsoane de parapete si ziduri de sprijin.

### **2.5. Probleme de mediu :**

#### **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de situare a terenului, urmarindu-se o compozitie in primul rand functionala, dictata de programul sportiv si de agrement.

#### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Hazardul la inundatii este exclus, terenul se afla in apropierea unui curs de apa dar este situat la cota mult mai ridicata fata de albia raului in mod **asigurator**. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri. Pe amplasamentul studiat se va realiza un complex de constructii si cladiri, constructii tehnice, dotari si echipamente sportive. Riscurile antropice depind de calitatea utilajelor si echipamentelor, in mod sigur acestea vor respecta normele de protectia mediului din fabricatie, astfel riscurile se reduc la implementarea lor conforma in teren si la corecta lor exploatare in functionare.

Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

#### **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:**

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatare antropice corecte.

#### **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Pe amplasament in sine, nu am constatat elemente naturale sau construite cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

### **Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare . Despre potentialul turistic general al orasului Covasna s-a vorbit in capitolele precedente. Pe amplasament exista doua partii de schi in curs de amenajare si anexe ale acestora.

### **2.6. Optiuni ale populatiei:**

Optiunile populatiei sunt cele care sustin dezvoltarea orasului, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Investitia propusa prin prezentul proiect va genera locuri de munca noi, si este de natura sa fixeze forta de munca locala. De asemenea, investitia va genera locuri de munca la nivelul dezvoltarii orizontate ( aprovizionare, distributie, transport, manipulare, altele ). Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elabortorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiile de fundamentare elaborate anterior PUZ sunt ridicarea topografica in sistem STEREO 70, studio geotehnic pe amplasament.

### **Prevederi ale P.U.G.:**

In toate documentatiile de urbanisme legate de acest amplasament, functiunile sunt turistice si sportive. Pe acest teren s-a elaborat anterior PUZ pentru zona turistica sporturi de iarna, PUZ care si-a pierdut valabilitatea in acest moment.

#### **Valorificarea cadrului natural:**

Orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens, titularul de proiect va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala. Implementarea investitiei nu va modifica substantial peisajul avand in vedere gabaritele scunde ale obiectivelor construite si afectari minime ale vegetatiei existente.

#### **Modernizarea circulatiei:**

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul in prelungirea strazii Brazilor, existent si practicabil. Drumul este domeniu public al orasului, in administrarea primariei orasului Covasna. Drumul se va moderniza pe tronsonul adiacent terenului reglementat, pentru largirea amprizei la 7 m va fi necesara cedarea unei fasii din partea de nord a amplasamentului. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoturisme, ATV-uri, alte vehicule specifice sporturilor de iarna, autoutilitare de stins incendiul, salvari, alte autoutilitare, politie, altele.

### **3.2. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei ample zone de agrement cu specific sportiv de iarna, dar care va putea functiona si vara, cu dotari si amenajari aferente, sanie de vara, terenuri de sport, altele. S-au prevazut terenuri de sport, mai multe obiective de alimentatie publica si cazare care vor putea deservi si tabere de vara sau de iarna.

Se vor realiza partii de schi pentru incepatori, avansati, partii scoala, alte partii.

In afara de acestea s-au prevazut spatii de alimentatie publica ( restaurante, baruri, terase ), spatii de cazare ( casute, hotel alpin, hotel-hostel ), turn panorama, platforme belvedere.

Scoala de schi completeaza peisajul dotarilor, adresandu-se incepatorilor si celor neinitiati in schi, de asemenea se propune realizarea unei baze sportive de vara in partea de nord-vest a amplasamentului.

Compozitia ansamblului in teren este organizata, integrata in configuratia cadrului natural existent, in geometria acceselor auto si pietonale, asigurarea conducerii cat mai economice si mai lesnicioase a utilitatilor pana la si de la obiectivele propuse.

Bilant teritorial – situatia propusa

<b>Specificatie</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata, din care :	18,33	100,00
Suprafata edificabila	( 1,12 )	( 6,11 )
suprafata ocupata de constructii	0,24	1,31
suprafata ocupata de cai de circulatie carosabila	0,35	1,91
suprafata ocupata de partii	4,54	24,77
suprafata ocupata de oglinzi de apa	1,90	10,37
suprafata ocupata de platform, terase, suprafete dalate, alei	1,44	7,85
suprafata ocupata de terenuri de sport	0,34	1,85
suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	0,90	4,91
suprafata ocupata de alte functiuni	0,40	2,18
suprafata ocupata de zone verzi , din care :	8,22	44,85
suprafata ocupata de zone verzi veg. spontana , perdele de protectie	( 8,04 )	( 97,81 )
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	( 0,18 )	( 2,91 )
suprafata totala ocupata	18,33	100,00
procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. in suprafata reglementata	10,00 %	
Coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.T. in suprafata reglementata	0,20	

**Regim maxim de inaltime P+2+M**

### **3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare**

**Alimentare cu apa :** Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua centralizata de alimentare de pe strada Brazilor. Apa va fi urcata pe trei trepte de stocare conform propunerilor din planul de situatie A – 05, de unde va alimenta obiectivele propuse pe trei nivele. Apa va fi condusa la punctele de consum prin bransamente la conductele de alimentare si reseaua de distribuite interioara incintei.

#### **Canalizare menajera :**

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana la reseaua de canalizare menajera centralizata de pe strada Brazilor. Colectarea apelor uzate se va face gravitational, dupa deversarea in conducta colectoare ele vor ajunge la statia de epurare a orasului. Nu rezulta nici un fel de alte ape uzate, decat apa uzata menajera.

#### **Canalizare pluviala :**

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole deschise spre spatiile verzi amenajate, cu pante longitudinale si transversale corespunzatoare conducerii in final spre acestea, spre rigolele drumului public, spre oglinzile de apa existente si spre albia paraului adiacent amplasamentului spre latura de nord a acestuia. Se vor configura rigole amenajate pe directia nord – sud pentru a preintampina formarea de torenti, aceste rigole vor fi astfel configurate incat sa nu intersecteze suprafata partiilor.

**Alimentare cu energie electrica :** Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat interior si exterior, circuitelor de forta necesare pentru actionarea echipamentelor de liftare, pentru circuitele de iluminat si prize din constructiile propuse, se va realiza racordul la reseaua de distributie a energiei electrice existente in zona amplasamentului ( pe amplasament ).

**Telecomunicatii :** Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului orasului Covasna, pe baza avizelor solicitate de beneficiar de la detinatorii retelelor Tc existente.

**Alimentare cu gaze naturale :**

Nu exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona. Incalzirea spatiilor interioare se va realiza local, cu centrale termice pe combustibili solizi sau electric.

**Gospodarie comunală :**

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla si metal, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija administratorului zonei de agrement. Nu vor rezulta deseuri periculoase pentru mediu.

**3.4. Protectia mediului :**

Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. In cadrul ansamblului nu exista unitati care sa opereze cu materiale poluante. Nu se pune problema emanatiilor nocive, nu se produc noxe si deseuri periculoase pentru mediu. Practic, este o zona de agrement, organizata si sistematizata, cu amenajari specifice acestei functiuni. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor,

amenajărilor și dotărilor. Echipamentele de liftare, celelalte echipamente tehnice vor fi agrementate și vor fi asigurate față de orice hazard de accidente.

### **Organizarea sistemelor de spații verzi :**

În interiorul incintei s-au prevăzut spații verzi amenajate cu rol estetic și de protecție, în același timp cu rol decorativ și de agrementare vizuală și fizică în apropierea construcțiilor propuse, puține, doar în zona clădirilor și construcțiilor propuse. Acestea vor fi plantate cu plante specifice zonei. Plantațiile vor avea și rol de absorbție, fixare a suspensiilor de pulberi și praf, rol de paravan în calea curenților de aer, rol de paravan în caz de zăpezi abundente, rol de fixare a solului.

Cea mai mare parte a terenului va rămâne acoperită cu vegetație spontană, astfel vor fi protejate ecosistemele existente fără perturbarea habitatelor animalelor și păsărilor, precum și a faunei marunte.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul orașului Covasna vor fi protejate prin corectă exploatare și utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei funcționări corecte a obiectivelor și dotărilor și prin respectarea prevederilor PUZ.

### **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană :**

Nu se pune problema reabilitării urbane. În ce privește peisajele, se va avea în vedere refacerea cadrului după terminarea lucrărilor de construcții în mod cât mai apropiat de starea inițială a sitului. În acest fel, intervenția va fi cât mai puțin agresivă pentru mediu și se va înscrie în mod firesc și armonios în cadrul natural existent, în plus, va îmbogăți valorile peisajului.

Valorificarea potențialului turistic și balnear : proiectul propune valorificarea sporită a valențelor excepționale ale terenului studiat, prin îmbogățirea lui cu obiective și dotări care vor atrage un mare număr de turiști și sportivi, avantajele vor fi și

economice si sociale in egala masura, dar amenajarile vor contribui si mai mult la popularizarea acestui areal foarte valoros.

Terenul va putea fi imprejmuit cu imprejmuiiri transparente nu mai inalte de 1,80 m dar cu atentie pentru ca animalele salbatice mici care populeaza zona sa nu fie impiedicate pe traseele lor obisnuite ( se vor lasa goluri in imprejmuire ).

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :**

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism, care sta la baza elaborarii lui. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Orasului Covasna, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, initiatorul va face demersurile necesare in continuare, conform legii.

sef proiect, arh. FLOREA Stela





## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **I. Dispozitii generale :**

##### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :**

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU ( permisiuni si restrictii ) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

##### **2. Baza legala a elaborarii :**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. ( republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor ).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al adinistratiei publice locale.

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :**

### **4. Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :**

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului ( materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul )
- constructiile supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor a calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.

### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1955 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitatelor de orice fel.

### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :**

Amplasamentele constructiilor si amenajarilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare ( perimetrele edificabile ). Constructiile tehnice se pot realiza si in afara perimetrului edificabil.

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :**

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor de serviciu.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.
- Accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la obiectivele de interes public.

### **Reguli cu privire la echiparea edilitara :**

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri :**

Spatiile verzi perene ocupa evasiomogen teritoriul studiat, ele ocupa cea mai mare parte din suprafata terenului amenajat, rolul acestora este functional si estetic. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca pe spatiile neocupate si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale in zona constructiilor se pot realiza imprejmuiuri din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Se pot realiza parapete si ziduri de sprijin din piatra a caroro inaltime se va stabili prin proiecte de specialitate. In zona partiilor nu se vor realiza nici un fel de amenajari care pot periclita siguranta coborarii / urcarii schiorilor.

### **III Zonificarea functionala :**

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura zona functionala, care va opera unitar, functional si estetic.

### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :**

IS – institutii si servicii

P – spatii plantate si spatii ocupate cu vegetatie perena

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

**V. Zone functionale :**

**1. ZONA FUNCTIONALA UNICA – SERVICII TURISTICE, SPORT AGREMENT**

Suprafata : 18,33 ha

Vecinatati :

- spre nord : drum de acces
- spre sud : terenuri libere
- spre vest: terenuri libere
- spre est : terenuri libere

subzone functionale : IS, SP, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 10,00 %	CUT maxim 0,20

- functiunea dominanta : servicii turistice, sport - agrement
- functiuni complementare : servicii, administratie, echipare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, spatii plantate.
- functiuni permise fara conditii : constructii de cazare si alimentatie publica, constructii anexe specifice, terase acoperite si descoperite, pergole, umbrare, mobilier de gradina, platforme, echipare edilitara, amenajari peisajere.
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : orice alte functiuni decat cea dominanta si cele permise



Regim maxim de inaltime : P+2+M

Inaltimea maxima a constructiilor la cornisa = 14,00 m

Inaltimea maxima a constructiilor la coama = 20,00 m.

Structuri si materiale de constructii permise : constructii cu structuri din lemn, din beton armat si zidarie, structuri metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn tip sarpanta cu invelitori din tigla sau invelitori usoare, panta minima a invelitorii 30 grade, tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate, dalate sau asfaltate, grass beton, imprejmuiiri conform descrierilor de mai sus, amenajari exterioare pentru partii, dotari de liftare, iluminat exterior.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale ale constructiilor civile, nord a depozitelor, vest a grupurilor sanitare si vestiarelor.

Spatii verzi :

Intregul ansamblu va fi un amplu spatiu reglementat in vederea crearii celor mai bune conditii pentru practicarea sporturilor de iarna si de vara, pentru wellness si petrecerea timpului liber.

Zona va putea fi folosita in scop turistic si de agrement in toate anotimpurile, in timpul anotimpurilor calde va fi un spatiu excelent pentru plimbari in aer liber, pentru jogging, sanie de vara, escalada usoara, odihna si delectare. Spatiile verzi vor avea rol estetic dar si functional, rol decorativ si absorbant pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, zgomote, provenite de la drumurile publice si cele interioare ale incintei, rol de fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer.

sef proiect arh. FLOREA Stela

