

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII:

PUZ-PENTRU AMENAJARE PÂRTIE DE SCHI ȘI ANEXE

BENEFICIAR: **SC PROFI M-CONSULTING SRL rep. prin Nagy Erzsebet**

PROIECTANT: **PANNON PROIECT**

DATA ELIBERĂRII : **2021**

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei - program

PLAN URBANISTIC ZONAL se întocmește la comanda beneficiarului – SC PROFI M-CONSULTING SRL rep. prin Nagy Erzsebet.

Lucrarea de față a fost realizată în baza Certificatului de Urbanism nr. 281 din 25.09.2020 și are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare referitoare la parcela cu nr. cadastral 53123, 52921, 52296, 52295, 52292, 52293 cu adresa postat Loduș, în scopul amenajării unei părți de schi cu anexe.

Elaborarea proiectului Puz- Amenajare parte de schi și anexe - a fost determinată de necesitatea definirii unui mod coerent de organizare urbanistică a amplasamentului și a zonei aferente, adecvată funcțiunii propuse cu protejarea vecinătăților.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Zona studiată face parte din extravilanul municipiului Gheorgheni și este în prezent teren de folosință pădure și pășune, liberă de construcții. Situația amplasamentului în cadrul localității este prezentată în planșa U/1.

Prezenta documentație de urbanism în faza Plan Urbanistic Zonal se întocmește în vederea studierii contextului urbanistic premergător realizării documentației tehnice pentru investiția Amenajare parte de schi și anexe.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat pe baza prevederilor următoarelor acte normative:



- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările aduse actului oficial, inclusiv cele prevăzute în Ordinul 2701/2010 și O.U.G. 7/02.02.2011
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996

S-au folosit, de asemenea, următoarele surse documentare:

- Planul Urbanistic General al municipiului Gheorgheni și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin H.C.L. 137/2018

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivelor menționate este situat în extravilanul municipiului Gheorgheni, în partea estică a municipiului ocupând o suprafață de teren de **867000 mp.**

- **Potențial de dezvoltare**

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată face parte din extravilanul municipiului Gheorgheni și se află amplasată în partea estică a municipiului. Situația amplasamentului în cadrul localității este prezentată în planșa U/1. Folosința actuală: pășune.

Terenul se învecinează la:

- nord – pășune, pădure
- vest – drum public - pădure
- sud – pășune, pădure
- est - pășune, pădure, apă curgătoare
-

- **Relaționarea zonei cu localitatea**

Teritoriul luat în considerare este accesibil din drumurile publice din DN 12 și DC 12C.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Relief**

Formele de relief obiectiv determinate, legate între ele prin raporturi de poziție și geneza compun structura morfologică a teritoriului. Culoarul depresionar Giurgeu-Ciuc* apare ca o zonă de discontinuitate geografică datorită mișcărilor tectonice care au fracturat fundamentul cristalin, apoi a erupțiilor vulcanice care au barat la vest zona și îngustării văilor Mureșului și Oltului în bazinele de acumulare ale Giurgeului și Ciucului, după retragerea mării pliogene. Toate au dus la crearea actualului relief tipic intracarpatic, cu o serie de culmi montane (Călimani, Gurghiu, Harghita, Ciomatu, Ciuc, Hășmașu și Giurgeu) care închid la interior o zonă coborâtă (600-850m), alungită pe direcția nord-sud, compartimentată în două sectoare



depresionare: Giurgeu și Ciuc. Acest areal geografic se individualizează prin treptele morfologice clasice: crestele montane, versanții, piemonturile, terasele și luncile râurilor, de unde decurg procese și fenomene fizico-geografice și umano-geografice (climatul, rețeaua hidrografică, învelișul vegetal și edafic, activitățile umane, potențialul geodemografic, structura așezărilor, etc.). În cadrul Depresiunii Giurgeului se pot deosebi două sectoare morfologice: câmpia fluviolacustră Voșlăbeni-Remetea în sud și Podișul Subcetate-Toplița în nord, sectoare despărțite aproximativ pe linia localităților Ditrău-Remetea, de dealurile Senetea și Niarăș. Vorbind la scara lanțului Carpaților Orientali depresionile de baraj vulcanic Giurgeu-Ciuc descresc, ca altitudine, de la nord spre sud: începând de la 1100 m la Glod, ajungând în Giurgeu la 850-650m, Ciuc 750-600m. Municipiul se află la poalele munților Giurgeului de origine cristalino-mezozoică și este străjuit la N de vf. Prișca 1545 m, la E de vf. Fagul Înalt 1416 m, vf. Ciser 1364 m. Rețeaua hidrografică Elementul cel mai important al municipiului este pârâul Belchia, care strânge apa pârâu

Rețea hidrografică

În județul Harghita rețeaua hidrografică se compune din trei bazine principale: - Mureșul, spre vest (cu afluenții Târnava Mare și Târnava Mică); -Oltul, spre sud (cu afluenții Homorodul Mare și Homorodul Mic); -Bistricioara și Trotușul spre est. Fiind, în general, o zonă de geneză a acestor râuri, în partea centrală a județului ele au aspectul unor ape de câmpie cu cursul lin, pentru ca spre limitele acestuia, văile îngustate de chei și defileuri să le transforme în adevărate torente. O notă caracteristică o constituie existența a peste 2000 de izvoare de ape minerale. Lacurile existente sunt de diverse origini, astfel: lacuri naturale (Lacul Sfânta Ana – unicul lac de origine vulcanică din țară, Lacul Roșu, etc.), lacuri de acumulare, lacuri de agrement, acumulări piscicole sau iazuri de decantare.

• Clima

Clima prezintă diferențieri importante în funcție de înălțime, vale, depresiune, curenți, dar, în principal se remarcă două tipuri:

- *climă continental moderată* în dealurile subcarpatice, unde verile sunt calde și bogate în precipitații, iar iernile friguroase și uneori viscole. Temperatura medie vara, luna iulie este de 18 grade iar a iernii, luna ianuarie este de -5,5 grade Celsius.
- *climă montană* specifică zonelor înalte în care verile sunt scurte, răcoroase și bogate în precipitații, iar iernile geroase, viscolite și cu un strat de zăpadă gros și stabil o perioadă îndelungată. Media temperaturilor este de 10 grade vara și -8 grade Celsius iarna.

Depresiunea Ciuc și Gheorgheni se individualizează din punct de vedere climateric datorită faptului că aici se constată un topoclimat specific, caracterizat prin frecvențe mari și persistențe îndelungate ale inversiunilor termice nocturne și de iarnă. Urmare a acestor fenomene, depresiunile respective se situează printre regiunile cele mai reci din țară, atât în perioada verii cât și a iernii.



2.4. Circulația

Circulația se desfășoară pe rețeaua DN 12, DC 12C.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate sunt, în majoritatea lor, pășune.

Relaționări între funcțiuni

Teren în extravilan - pășune, zona forestieră.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit**

Gradul de ocupare actual al zonei cu fond construit este de 0,00%.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi - zona forestieră.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau zonele vecine**

În zona studiată nu există riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

- **Principalele disfuncționalități**

Nu sunt.

2.6. Echipare edilitară

Alimentarea cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată nu este echipată cu rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Alimentare cu energie electrică și telefonie

În zona studiată există LEA de înaltă tensiune.

Gaze naturale

Zona studiată nu este echipată cu o rețea de distribuție a gazelor naturale.

Energie termică

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zona.

Retea de telecomunicatie

Zona studiata nu este echipata cu o retea de telecomunicatie.

2.7. Probleme de mediu

• **Relatia cadru natural - cadru construit**

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

• **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In zona studiata nu exista riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure) Traseele din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona.

• **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul.

• **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Investitia propusa prin prezentul proiect este o investitie de interes public, importanta pentru intreaga zona pentru implicatiile orizontale pe care le va genera, si pentru sustinerea potentialului turistic al localitatii. Proiectul va genera locuri de muncă noi si va duce la fixarea fortei de muncă locale.El va oferi un cadru organizat pentru turisti, cu spatii si echipamente moderne.

Dupa elaborarea prezentului proiect, conform legii 35/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, beneficiarul va informa si consulta populatia cu privire la propunerile de dezvoltare ale zonei prezente an cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin Plan Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesare a fi aplicate an utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Elaborarea documentatiei pentru PUZ este obligatorie pentru schimbarea zonificarii functionale, modificarile aduse regimului de construire, functiunile zonei, inaltimei maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului CUT si retragerii cladirilor fata de aliniament. Tot aici se evidentiaza si procentul de ocupare al terenului POT si distantele fata de limitele si posterioare ale parcelei.

Propunerile privind organizarea urbanistica a zonei tin cont de faptul ca aceasta a fost desemnata statiune turistica de interes local care trebuie sustinuta prin dotarea si echiparea cu infrastructura tehnico-edilitara precum si prin incurajarea investitiilor private in dotari turistice si de agrement.

Prin prezentul PUZ se propune schimbarea statutului terenului, din teren pasune situat in extravilan in teren pentru constructii situat in intravilan si introducerea acestuia in



cadrul PUG municipiu Gheorgheni la secțiunea Reglementări urbanistice ca trup izolat - zona agrement/sport - pentru investiția Amenajare pârtie de schi și anexe.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din punct de vedere al încadrării în contextul urbanistic, prin studiul de soluție s-au stabilit următoarele elemente de temă de comun acord cu beneficiarul lucrării : modificarea condiției urbanistice - introducerea terenului zona edificabilă în intravilan.

3.2 Prevederi ale PUG

PUZul va fi introdus în PUG Municipiului Gheorgheni pe baza de HCL aprobat.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat în proporție de 100%. Formele de relief prezente în zonă studiată fiind propice pentru dezvoltarea activității majore propuse prin temă de proiectare și anume pârtii pentru schi. De asemenea, va fi valorificată rețeaua hidrografică prezentă în zona studiată prin stocarea apei într-un bazin de acumulare, folosită la procedura zăpezii artificiale.

3.4 Modernizarea circulației

• Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesibilitatea parcelei studiat:

Terenul studiat e accesibil din drum DC 12.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

• Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

• Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

• Organizarea circulației pietonale

Se amenajează trotuare pentru circulația pietonală.

Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi amenajate în exteriorul clădirii la nivelul solului. De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativul în vigoare.

Va fi realizat o platformă de parcare pentru autovehicule pentru angajați, separat pentru turiștii cazați în cadrul structurii de primire, parcași pentru turiștii care utilizează domeniul schiabil, parcași pentru autocare.

3.5 Zonificare funcțională: reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Parcela deținută de beneficiar are suprafață de 867000 mp conform cadastralelor, din care amenajează 61303 mp.



S-au propus următoarele zone funcționale:

M1 - Zona structuri de primire turistică cu funcțiuni de acumulare, parcuri, garaj

M2 - Zona de funcțiuni de primire pensiuni turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică

Sp1 - Zona de spații verzi și dotări pentru agrement și sport (partie schi)

TE - Zona echipare edilitară din bazin de acumulare propus pentru instalația de producere a zăpezii artificiale

BILANȚ TERITORIAL

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ A TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona pasune si teren neutilizat	867000	100	797520	91,98
Zona structuri de primire turistică cu funcțiuni de acumulare, parcuri, garaj	0	0 %	8177	11,76%
Zona de funcțiuni de primire pensiuni turistică cu funcțiuni de cazare si alimentatie publica	0	0 %	6850	9,85 %
Zona de spatii verzi si dotari pentru agrement si sport (partie schi)	0	0 %	47831	68,85 %
Zona echipare edilitara bazin de acumulare propus pentru instalatia de producere a zapezii artificiale	0	0%	6622	9,54%
Suprafata totala amenajata prin PUZ			69480	100% (8,13%)
Suprafata teren cadastrala total			867000	100 %

INDICI URBANISTICI

POT maxim =	10%
C.U.T. maxim =	0,5

Utilizarea functională a terenurilor în cadrul zonei studiat

Utilizări premise

- funcțiuni de sport și agrement
- echipamente publice specifice zonei de sport
- funcțiuni turistice - cazare, alimentație publică
- zone de circulații, parcuri

Parcela studiată va avea următoarele reglementări:

Aliniament construcții = după caz

Distanța minimă față de limita parcelei este de 15 m.

Regim de înălțime maxim S+P+2E+M

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul nu este echipat edilitar. În zonă nu sunt rețele edilitare.

- **Alimentarea cu apă – puț forat.**
- **Canalizare - mini stație de epurare.**
- **Alimentarea cu căldură** se va realiza cu centrale termice proprii.
- **Alimentarea cu energie electrică** se va realiza bransamente din rețelei existente în zonă.
- **Telecomunicații:** rețeaua de telefonie mobilă acoperă zona studiată.
- **Alimentare cu gaze naturale:** nu este cazul

3.7. Protecția mediului

Prin noile măsuri care se vor lua se vor diminua până la eliminare sursele de poluare astfel:

- se vor depozita controlat deșeurile, în cadrul fiecărei incinte
- se vor recupera terenurile degradate prin plantări de zone verzi
- se vor elimina disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică nu sunt prevăzute în acest studiu.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă se înscrie în prevederile P.U.G.-ului municipiului Gheorgheni pentru zona adiacentă.

Categoriile principale de intervenție vor fi:

- construirea noilor obiective
- completarea rețelelor edilitare
- realizarea căilor de comunicație

Prioritățile de intervenție vor fi în realizarea căilor de circulație și a rețelelor edilitare, apoi completarea fondului construit.

INTOCMIT:
Arh. NAGY TOTA Zita

VERIFICAT:
Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE

