



PLAN URBANISTIC ZONAL **CIOMATU MARE – LACUL SF. ANA, JUDEȚUL HARGHITA**

FAZA I **STADIUL ACTUAL AL ZONEI PROTEJATE**

**STUDII DE FUNDAMENTARE, ANALIZĂ ȘI
DIAGNOSTIC PRIVIND STADIUL ACTUAL AL ZONEI
CIOMATU MARE – LACUL SF. ANA**



PLAN URBANISTIC ZONAL CIOMATU MARE – LACUL SF. ANA, JUDEȚUL HARGHITA

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA
530140 Miercurea Ciuc, P-ța Libertății, nr. 5



Consiliul Județean Harghita

PROIECTANT GENERAL:
SC VALLUM SRL
530100 Miercurea Ciuc, P-ța Majláth G. Károly nr. 6

VALLUM

DENUMIREA LUCRĂRII
PLAN URBANISTIC ZONAL *Ciomatu Mare – Lacul Sf. Ana, Județul Harghita*

NR. PROIECT : 422 / 2016

FAZA PROIECT: I – Stadiul actual al zonei protejate
Studii de fundamentare, analiză și diagnostic privind stadiul actual
al zonei Ciomatu Mare - Lacul Sf. Ana

DATA : decembrie 2016

PLAN URBANISTIC ZONAL CIOMATU MARE – LACUL SF. ANA, JUDEȚUL HARGHITA

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA

LISTA SPECIALIȘTILOR

PROIECTANT GENERAL : SC VALLUM SRL
URBANISM, ARHITECTURĂ

- arh. KORODI Szabolcs, șef proiect
- arhitect/ urbanist membru RUR cu drept de semnătură, D, E
- arhitect/ urbanist specialist în monumente istorice, atestat de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, specializare urbanism istoric, specializarea A, domeniul 2, 3
- arh. GERGELY Attila
- arhitect/ urbanist membru RUR cu drept de semnătură, D, E
- arh. PONGRÁCZ ESZER
- arhitect/ urbanist membru RUR cu drept de semnătură, D, E
- arh. BIRÓ Katalin,

CADRUL NATURAL ȘI CALITATEA MEDIULUI:

- DEMETER László, biolog
- IMECS István, ecolog
- ing. BERNŢĂD Zelma

GEOLOGIE ȘI HIDROGEOLOGIE:

- ing. geol. PÁSZTOHY Zoltán
- ing. geol. ALBERT Zoltán

CIRCULAȚIE ȘI DRUMURI: ing. LUKÁCS Péter Zsolt

ECHIPARE TEHNICĂ A TERITORIULUI:

- REȚELE ELECTRICE - ing. RÉSZEGH András
- REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE: ing. HAYNAL Hunor Attila
- REȚELE DE TELECOMUNICAȚII: ing. DOBAI Csaba
- REȚELE GAZ: ing. SZENNER István

TOPOGRAFIE: top. FODOR Ferenc
top. BOGA János

ECONOMIE, TURISM, ACTIVITĂȚI SPORTIVE

- ec. NAGY Benedek, economist specialist în turism
- arh. KORODI Szabolcs
- arh. Bíró Katalin

1. INTRODUCERE

Scopul Planului Urbanistic Zonal este de a asigura un cadru de protecție și dezvoltare durabilă a zonelor cu resurse turistice valorificabile din zona Ciomatu Mare și lacul Sfânta Ana. Prin reglementarea terenurilor cuprinse în principal în perimetrul montan al localităților, se vor stabili condițiile de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor din zonele respective. Reglementarea funcțională a zonelor de interes va avea ca obiective respectarea principiilor dezvoltării integrate, instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure protejerea și dezvoltarea durabilă coerentă a întregii zone, reabilitarea mediului de viață și a ambianței zonei.

Teritoriile administrative incluse în acest PUZ sunt:

- Orașul Băile Tușnad,
- Comuna Tușnad,
- Comuna Cozmeni.

Toate aceste localități sunt situate în partea de sud-est a Județului Harghita. Suprafața care va fi studiată prin Planul Urbanistic Zonal este 14800 hectare, adică suprafața totală a teritoriilor administrative implicate. Zonele reglementate prin PUZ se vor stabili pe parcursul proiectării, ținând cont de cele prevăzute în caietul de sarcini.

Planul Urbanistic Zonal Ciomatu Mare - Lacul Sfânta Ana va fi elaborat conform Metodologiei de elaborare și a conținutului cadru al documentațiilor de urbanism – planuri urbanistice zonale (PUZ), cf. Ordinului ministrului nr. 176/N/16.08.2000.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal Ciomatu Mare - Lacul Sf. Ana va asigura o dezvoltare echilibrată a zonei cu un accent pus pe uniformitatea investițiilor și reglementarea din punct de vedere urbanistic a întregii zone montane în discuție, crează un cadru legal prin care se vor stopa investițiile haotice, de multe ori realizate ilegal, care deja au afectat într-o oarecare măsură arealul montan scăzând din valoarea potențialului turistic ce poate fi exploatat. PUZ-ul și strategia de dezvoltare aferentă va imprima o singură strategie de dezvoltare în zonă pentru crearea unui profil turistic specific anumitor sub-zone, va asigura complementaritatea ofertei turistice din aceste sub-zone, și va exclude formele și activitățile nedorite pentru această zonă., va identifica a locațiile unde pot fi dezvoltate activități și investiții cu scop sportiv, balnear sau recreativ.

Plan urbanistic zonal și strategia pentru întreaga zonă a Ciomatu Mare - Lacul Sfânta Ana cuprinzând locațiile de interes turistic, vor fi instrumente de lucru pentru autoritățile locale, cât și pentru specialiștii în domeniul urbanismului, construcțiilor, turismului, mediului și habitatului.

2. DELIMITAREA ZONEI CU POTENȚIAL TURISTIC

Delimitarea zonei cu potențial turistic se poate face pe mai multe nivele și categorii de activități și funcțiuni turistice. Definim trei asemenea categorii importante.

1. Din punct de vedere al turismului activ (trasee pietonale, de bicicliști, de atelaje, plimbări cu căruța, călărit cât și altele asemenea) zona de potențial turistic ocupă teritorii extinse din administrativul celor trei localități. Putem afirma că în afară de unele teritorii restrânse, rețeaua este zonă cu potențial pentru aceste activități.

Fac excepție următoarele:

- zonele cu destinație locuire din localități, dar unele participă prin drumurile care o străbat, și fac excepție posibilele pensiuni agroturistice (practi inexistente în prezent),
- zone industriale și agroindustriale,
- terenurile arabile,
- zonele cu păduri, fără poteci sau alte trasee turistice.

Turismul activ se suprapune în intravilan cu turismul clasic balnear și de odihnă, cu funcțiunile de servicii turistice. Zonelor centrale ale satelor, și cea mai mare parte al intravilanului orașului Băile Tușnad cu potențial turistic nu se vor reglementa prin acest PUZ, numai zone din intravilan unde se vor propune schimbări, reglementări, în spiritul prezentului plan urbanistic, cu referire la zona Ciomatu Mare - Lacul Sf. Ana.

2. Din punct de vedere al peisajului și al peisajului cultural se studiază toate zonele din intravilan și extravilan. Ele participă în întregime la potențialul vizual al zonei Ciomatu Mare - Lacul Sfânta Ana. Însă din punct de vedere al reglementărilor din PUZ propunerile se vor referi la zonele cu potențial turistic. O reglementare pe întreaga suprafață a celor trei teritorii administrative ar crea suprapuneri 100% cu PUG-urile existente, ar implica schimbări la toate UTR-urile din PUG-uri, ceea ce nu este obiectul PUZ-ului.

3. Categoria cea mai detaliată în PUZ va fi cea al zonelor cu funcțiuni turistice din intravilan și din extravilan care se propun a fi introduse în intravilan, cu destinație de activități turistice. Ele se suprapun cu zonele din caietul de sarcini. De asemenea se propun și altele zone noi de studiat și reglementat, bazându-se pe parcurgerea acelor zone, pe discuțiile purtate cu administrațiile locale, compozesorate și alți factori implicați în dezvoltarea turismului.

Consultările în prima fază de proiectare, cea de strângere de date și informații, s-a desfășurat cu următorii parteneri:

- Orașul Băile Tușnad, reprezentat de primar Albert Tibor și viceprimar Melles Mária,
 - Comuna Tușnad, reprezentat de primar György József,
 - Comuna Cozmeni, reprezentat de primar Szántó László,
 - Composesoratul Lăzărești, reprezentat pe președinte Szakács Czont Márton,
 - Composesorat Tușnad, reprezentat de președinte Rafain Zoltán,
 - Composesorat Cozmeni, reprezentat de președinte Bodó Dávid,
 - Conducerea Serviciului Public de Salvamont și Salvaspeo al Consiliului Județean Harghita, reprezentat de Fekete Örs și Bertóti Zsolt,
 - Asociațiile Green Zone, Clubul Sportiv Extrem din Băile Tușnad, reprezentate de Butyka Zsolt, Butyka Lóránt, Beteg Albert,
 - Adventure Expert din Tușnad Sat, reprezentat de Balogh György,
 - Organizația Geoecologică "Accent", reprezentat de Pilbáth Attila și Imecs István,
 - Asociația Pro Szent Anna Egyesület, Lăzărești, reprezentate de Szakács Czont Márton și Dósa Levente,
 - SC Totalproiect Srl, proiectant PUG Comuna Cozmeni în curs de elaborare, reprezentat de Kassay Erzsébet.
- La unele dintre aceste consultări a participat Böjte Csaba, din partea Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Ciomad - Balványos.

Rezultatele acestor consultări, datele culese se regăsesc în capitolele pe specialități.

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE, SI ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

Studiul se întocmește pe baza caietului de sarcini aferent PUZ-ului. Se urmărește conținutul cadru stabilit de acesta. Se prezintă studii după cum urmează:

A. Delimitare stricta a zonelor, arealelor care se vor studia, în concordanță cu cele prezentat în caietul de sarcini,

B. Reambularea topografica a zonelor de interes turistic, punerea la dispozitie a tuturor datelor topografice necesare, inclusiv avizarea Planului Urbanistic Zonal la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară,

Observație: Avizarea din partea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară se poate obține după definitivarea PUZ-ului, nu în fază de studii.

C. Relații periurbane

D. Circulație și drumuri, trasee turistice și sportive,

E. Protecția mediului,

F. Zone construite protejate sau cu valoare arhitecturală însemnată - întocmit de un arhitect atestat de Institutul Național al Patrimoniului,

G. Economie, turism, sport, activități balneare etc.

H. Infrastructura majoră,

Observație: Infrastructur majoră se confundă cu capitolele: "D. Circulație..." și " L. Rețele: apă, calanizare, electrice, gaz, telecomunicații." Din acesată cauză datele referitoare la infrastructura majoră se vor regăsi în capitolele D și L.

I. Hidrogeologie,

J. Analiza situației existente, fond construit,

K. Studiu geotehnic,

L. Rețele: apă, calanizare, electrice, gaz, telecomunicații.