

Consiliul Județean Harghita

Arhitect șef

Nr. 18532 / 23.08.2016



### Necesități minime obligatorii

**Servicii de urbanism, serviciilor de arhitectură peisagistică, serviciilor de arhitectură, de inginerie și de planificare**

**Elaborare**

- Plan Urbanistic Zonal Ciomatu Mare- Lacul Sf. Ana, Județul Harghita,

- Strategia de dezvoltare turistică Zona Ciomatu Mare- Lacul Sf. Ana

PLANULUI URBANISTIC ZONAL va avea următorul conținut :

**1. Obiect:** Reglementarea funcțională a zonelor de interes situate în județul Harghita având ca obiective respectarea principiilor dezvoltării integrate, instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure protejarea și dezvoltarea durabilă coerentă a întregii zone, reabilitarea mediului de viață și a ambianței zonei, prin elaborarea PUZ-ului în conformitate cu metodologia și conținutul cadru aprobate.

**2. Domeniul de aplicare:** plan urbanistic zonal pentru întreaga zonă Ciomatu Mare- Sf. Ana cuprinzând locațiile nominalizate ca fiind de interes turistic, și altele, instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului, construcțiilor, turismului, mediului și habitatului.

### **3. Conținutul propriu-zis al planului**

Pentru susținerea lucrării se vor prezenta informații organizate pe subcapitole, în conformitate cu prevederile Legii Nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare, Hotărârii Guvernului Nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare și Metodologia de elaborare și a conținutului cadru al documentațiilor de urbanism – planuri urbanistice zonale (PUZ), cf. Ordinului ministrului nr. 176/N/16.08.2000:

## **I. Stadiul actual al zonei**

Volumul I: Memoriu general

1. Introducere;
2. Delimitarea zonei cu potențial turistic;
3. Studiu urbanistic specific pentru documentații urbanistice zonale, și alte studii de fundamentare. Acestea presupun următoarele:
  - 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,
  - 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,
  - i. hidrogeologie,
  - j. analiza situației existente, fond construit,
  - k. studiu geotehnic,
  - rețele: apă, calanizare, electrice, gaz, telecomunicații.

Piesele desenate ce vor trebui prezentate în mod obligatoriu:

1. Plan de încadrare a zonei construite
2. Plan de analiză a situației existente și de evidențiere a disfuncționalităților, elaborat pe suport topografic și cadastral actualizat.

**Observație: piesele scrise trebuie să fie însoțite de grafice, scheme explicative, fotografii.**

## **II. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

Volumul I: Memoriu general

1. Propuneri de dezvoltare zonală  
(cu zone, UTR-uri specifice după funcțiuni)
2. Propuneri privind strategia de dezvoltare locală

## **III. Regulamentul local de urbanism**

(cu descriere amănunțită a specificului local, urbanistic, arhitectural, pt. fiecare tip de subzonă, UTR)

1. Dispoziții generale (aria de aplicare a regulamentului, divizarea în unități teritoriale de referință și alte subunități, alte condiționări și avize suplimentare, definire POT, CUT, regim de înălțime, materiale folosite la construcții, culori etc.);
2. Dispoziții aplicabile în zonă (natura ocupării și utilizării terenului, condiții de ocupare a terenului, posibilități maxime de utilizare a terenului);
3. Anexe: lista amplasamentelor rezervate pentru obiectivele de utilitate publică, lista servituților
4. Regulament de amplasare al mobilierului urban

Piesele desenate ce vor trebui prezentate în mod obligatoriu:

1. Plan de reglementări urbanistice
2. Plan de circulație, inclusiv trasee turistice
3. Plan de coordonare rețele tehnico-edilitare
4. Plan conținând obiective de utilitate publică

## **C. INFORMAȚII GENERALE:**

### **C.1 - Stadiul tratării subiectului supus activității specifice de reglementare în context internațional.**

În formularea politicii naționale, regionale și județene pentru turism, precum și pentru elaborarea și implementarea strategiilor de afaceri pentru întreprinderile de turism nu pot fi neglijate acele aspecte, care sunt sau vor fi caracteristice pieței turistice internaționale, mai ales pentru specificitățile pieței turistice europene, respectiv central-est europene. În accepțiunea Organizației Mondiale a Turismului, România face parte din regiunea Europa, *subregiunea Europei Centrale și de Est*, împreună cu alte 20 state. Celelalte subregiuni europene sunt: Europa de Nord, Europa de Vest, Europa de Sud sau Mediteraneană. Statisticile internaționale realizate de OMT reflectă evoluții recente ale pieței turistice, iar pe baza acestora sunt elaborate și prognoze pe diferite termene. Departamentul de cercetarea pieței și promovare din cadrul OMT furnizează informații despre evoluțiile piețelor publicând rezultatele sub diferite forme: statistici, studii, rapoarte.

### **C.2 - Stadiul tratării subiectului supus activității specifice pe plan regional.**

Valoarea unui areal este influențată în mare măsură de imaginea acestuia. Imaginea ei este determinată de aspectul acestuia, dar și de impresia pe care o lasă pentru toți cei care intră în contact cu aceasta. Vizitabilitatea unui areal este influențată în mod direct de resursele existente, care definesc și atracțiile. Resursele se identifică atât în cadrul natural, cât și în cel antropizat,

reprezentând punctele de atracție a arealului. De la resurse ajungem la atracții prin mediatizare, adică prezentarea resurselor pentru a atrage vizitatori.

Atracțiile reprezintă totalitatea acelor factori, care influențează decizia publicului de a depune efortul necesar deplasării până la locul respectiv, sau de a le motiva pentru cercetare și găsim de informații despre ea. Valoarea atracției crește cu popularitatea ei și cu vizitarea acestuia, atât în plan fizic cât și în plan virtual.

Atracția este cuantificabilă, se poate exprima valoric. Valoarea ei exprimă forța de atracție turistică a arealului. În cazul nostru suprafața observată este zona Ciomatu Mare- Lacul Sf. Ana. Atracțiile zonei sunt definite de totalitatea acelor resurse și servicii care atrag turiștii în această zonă sau îi opresc chiar și din tranzit, pentru a beneficia de experiențele sau serviciile locale.

Fiind bine cunoscut faptul că eco-turismul devine o metodă din ce în ce mai utilizată, și aceasta trebuie să fie tratată ca formă de vizitare. Atracțiile se bazează în totalitate pe resurse, care se pot clasifica după origine în două mari clase: resurse turistice naturale și resurse turistice antropice. Majoritatea vizitatorilor doresc să admire un peisaj sau element al acestuia din natură nemodificat sau cu cele mai mici și nesemnificative modificări din partea omului. Dar pentru ca unele resurse turistice naturale să fie admirabile sau vizitabile (vezi chei, munți, defilee, peșteri, rezervații, etc), omul trebuie să amenajeze terenul până acolo, deci trebuie să construiască căi de acces, puncte de odihnă sau de deservire, adică trebuie să aducă modificări în peisajul existent, care poate duce la schimbarea aspectului peisagistic. Dar aceste modificări trebuie minimalizate, pentru asigurarea unui stadiu de echilibru, care să protejeze și să asigure existența acestor elemente pentru generațiile ulterioare.

### **C.3 - Încadrarea în acordurile internaționale și alinierea la normele**

#### **UE.**

Prin procesul de asociere și apoi aderare la Uniunea Europeană, România și-a exprimat un sistem de valori, principii concordante cu valorile, principiile și obiectivele comunității europene, caracterul european al democrației românești aflându-se într-un proces de devenire prin adoptarea, atât la nivelul administrației publice centrale, cât și locale a practicilor europene de formularea politicilor publice în domeniul turismului.

### **C.4 - Necesitatea și oportunitatea elaborării lucrării. Obiectivele propuse.**

Elaborarea documentației de urbanism este necesară pentru a asigura un cadru de protecție și dezvoltare durabilă a zonelor cu resurse turistice valorificabile și care să reglementeze modul de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrul

montan și să stabilească condițiile de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice din zona respectivă.

Necesitatea elaborării acestui Plan Urbanistic Zonal **Ciomatu Mare- Lacul Sf. Ana** se datorează mai multor factori: pentru a asigura o dezvoltare echilibrată a zonei cu un accent pus pe uniformitatea investițiilor și reglementarea din punct de vedere urbanistic a întregii zone în discuție, dorim să creăm un cadru legal prin care stopăm investițiile ilegale și cele haotice ce au afectat deja urbanistic arealul montan scăzând din valoarea potențialului turistic ce poate fi exploatat, să imprimăm o singură strategie de dezvoltare în zonă pentru crearea unui profil turistic specific anumitor sub-zone, dar asigurarea complementarității ofertei turistice din aceste sub-zone, precum și excluderea unor forme și activități nedorite pentru această zonă, de identificare a locațiilor unde pot fi dezvoltate zone turistice, în parte existente cu posibilitatea de extindere a dezvoltării, de intensificarea vizitelor turistice în zona montană cu scop sportiv, balnear sau recreativ.

Suprafața care va fi studiată prin Planul Urbanistic Zonal este de **14800 ha**. *(suprafața totală a teritoriilor administrative implicate, dar intervențiile urbanistice se vor concentra pe trupuri separate determinate în Faza II.*

Teritoriile administrative incluse în acest PUZ sunt:

**orașul Băile Tușnad, comuna Tușnad și Cozmeni, județul Harghita**

Planul Urbanistic Zonal **Ciomatu Mare- Lacul Sf. 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.

**C.5.1. Teritoriile cu potențial turistic, cele din intravilan cât și cele din extravilan se vor studia în scopul introducerii în intravilan unor zone restrânse justificate**

- Orașul Băile Tușnad:

- zona Carpitus, 3,72 Ha în intravilan,
- alte zone din intravilan dacă va fi justificat,
- zona centrală al localității

- Comuna Tușnad:

- zona Vargyas, 61,3Ha în intravilan,
- zona Carpitus, 3,72 Ha
- zona Comlos, 1.45 Ha în intravilan,
- zona Baia Nádas, 5,0 Ha în extravilan,

- zona Baia Vrabia, 0,204 Ha în intravilan și 0,5Ha în extravilan,
- alte zone din intravilan și extravilan dacă va fi justificat,
- Comuna Cozmeni:
  - Zona Tinov Mohoș-Lac Sfânta Ana (ROSCI, ROSPA) 506,94 Ha
  - zona Baia Sószerék, 4,5Ha,
  - zona Baia Nyír, 9 Ha în extravilan,
  - zona Nyergestető, 0,36 Ha în intravilan și 0,94Ha în extravilan,
  - alte zone restrânse din intravilan și extravilan dacă va fi justificat.

Total teritorii în intravilan, cât și cele din extravilan care se vor studia în scopul introducerii în intravilan, dacă este justificat, pe teritoriul Județului Harghita: cca. 107,5Ha (din care 79,9Ha în intravilan și 27,6Ha în extravilan), cât și alte teritorii restrânse din intravilan și extravilan, rezultate în urma demarării fazelor I, și II.

#### **C.5.2. Teritoriile în extravilan se vor studia și reglementa prin regulament local de urbanism, aparținând diferitelor teritorii administrative**

Aceste teritorii se vor studia și vor reglementa după concluziile fazelor I. și II. din punct de vedere al rețelelor (inclusiv captări de apă), al infrastructurii rutiere, traseelor turistice și eco-turistice, traseelor de bicicliști, drumurilor de exploatare, activităților sportive, al infrastructurii de vizitare turistică (popasuri, mobilier urban etc.), dotări și infrastructură pentru administrarea teritoriului, protecția apelor și al florei și faunei specifice, etc.

**C.5.3. Teritorii în intravilan în afara celor de interes turistic care fac obiectul al PUZ-ului, enumerate în capitolul C.5.1. care parțial se vor studia și eventual într-o mică măsură se vor reglementa prin regulament local de urbanism, în măsura în care din punct de vedere turistic și al protecției mediului sunt justificate intervenții în acest sens.**

#### **D. FAZELE DE ELABORARE ȘI DURATA MAXIMĂ:**

Faza I - Studii de fundamentare, analiză și diagnostic privind stadiul actual al zonei **Ciomatu Mare- Lacul Sf. Ana**

- max. 2 luni;

Faza II – Scenarii alternative și propuneri privind Regulamentul Local de Urbanism și strategia de dezvoltare

- max. 1 lună;

Faza III – Planul Urbanistic Zonal și Strategie de dezvoltare  
1 lună.

- max.

Faza IV - Întocmirea documentațiilor pentru avize specialitate și predarea lor către instituțiile abilitate - cca. 2 luni de la terminarea fazei III.

Faza V - Predarea proiectului final, susținerea ei în comisiile de specialitate al consiliilor locale și județene implicate în proiect. - maximum. 3 luni de la obținerea avizelor de specialitate.

În oferta tehnică se va specifica durata de elaborare.

### **E. Capacitate profesională**

*Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completări și modificări ulterioare :*

- ART. 38 (1) Documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului se semnează de profesioniști calificați în domeniu prin licență sau studii postuniversitare de specialitate acreditate conform legii, precum și de alți profesioniști cu drept de semnătură.

- ART. 44 Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii. Membrii colectivului trebuie să fie specialiști atestați din domeniul urbanismului, arhitecturii, precum și din domeniul sociologiei, economiei, geografiei, ingineri constructori, ingineri de rețele edilitare, transport.

#### **Cerințe minime obligatorii**

echipă formată de următoarele specialiști :

- Cel puțin 2 arhitecți/urbanist membru RUR cu drept de semnătură,
- cel puțin un Architect/ urbanist specialist în monumente istorice, atestat de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, specializarea urbanism istoric,
- Cel puțin un biolog, ecolog
- Cel puțin un Inginer topograf
- Cel puțin un Inginer geotehnician
- Cel puțin un Economist, specializare în turism
- Cel puțin un Inginer specializarea drumuri și poduri
- Cel puțin un inginer specializarea rețele apă și canal, rețele electrice, gaze, telecomunicații,

Cerințele de personal specializat pot fi îndeplinite și cumulat.

Este obligatoriu prezentarea listei cu specialiști și declarația de disponibilitate al acestora .

### **F. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR SOLICITATE LA CAPITOLELE D, E SUNT OBLIGATORII.**

### **G. ACORDURI ȘI AVIZE**

Pe parcursul elaborării documentației Planului Urbanistic Zonal se vor desfășura întâlniri ale grupului de lucru ce va fi constituit special pentru această documentație, grup din care vor face parte reprezentanții Consiliului Județean Harghita, reprezentanți ai localităților implicate, reprezentanți ai autorităților avizatoare, reprezentanților proprietarilor și ai potențialilor investitori. Prezența reprezentanților elaboratorului este obligatorie la toate întâlnirile și evenimentele organizate în acest scop.

Conform prevederilor legislative și metodologice în domeniu, Planul Urbanistic Zonal se va aviza de către toate instituțiile interesate în a căror sferă de competență intră acest plan, de către Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Județean Harghita și se va aproba prin Hotărâre a Consiliilor Locale implicate și la final prin Hotărâre a Consiliului Județean Harghita.

**Observație – elaboratorul va avea ca sarcină pregătirea documentațiilor de avizare pentru fiecare avizator în parte, precum și inițierea demersurilor de obținere a avizelor necesare, conform legii, pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal și integrarea în textul documentației a eventualelor observații formulate de instituțiile avizatoare.**

**Taxele de avizare cad în sarcina beneficiarului.**

#### **H. PREDAREA DOCUMENTAȚIEI**

**Documentația finală va fi predată beneficiarului după cum urmează:**

- Planului Urbanistic Zonal Ciomad-Balványos, zona Județul Harghita
    - 1 exemplar tipărit ADI Ciomad-Balványos,
    - 1 exemplar tipărit Consiliului Județean Harghita,
    - 3 exemplare tipărite pentru a fi puse la dispoziția: Orașului Băile Tușnad, Comunei Tușnad, Comunei Cozmeni -
- și electronic în format PDF și în format DXF în sistem Stereo70.

#### **I. VALOAREA ESTIMATĂ A ACHIZIȚIEI**

- Planului Urbanistic Zonal Ciomad-Balványos, zona Județul Harghita, 125000 lei fără tva.

Plata contravalorii proiectului se va face pe faze de proiectare după cum urmează:

- faza I. 20%,
- faza II. 20%,
- faza III. 20%,
- faza IV. 15%,
- faza V. 25%.

#### **J. DOCUMENTE URBANISTICE, STUDII, PLANURI DE MANAGEMENT ETC.**

**EXISTENTE de care se va ține cont:**

1. Plan urbanistic general Comuna Cozmeni, 2003,



2. Plan urbanistic general Comuna Cozmeni, în curs de actualizare,
3. Plan urbanistic general Comuna Tuşnad, 2000,
4. Plan urbanistic general actualizat Comuna Tuşnad, în ultimă fază de avizare,
5. Plan urbanistic general Oraşul Băile Tuşnad, 1999,
6. Plan urbanistic general Oraşul Băile Tuşnad, în curs de avizare,
7. PUZ Lacul Sfânta Ana, 2005,
8. PUZ - Reabilitare construcţie canton pentru cabană turistică (zona Nyergestető), 2014,
9. Studiu de fundamentare - Dezvoltarea intravilanului Lacul Sf. Ana, 2015,
10. Propuneri Workshop "Aktíváros Tusnád", 2015,
11. Plan de management ROSCI 0248 Rezervaţia Lacul Sf. Ana,
12. Plan de management ROSCI 0007 bazinul Ciucului de Jos,
13. Plan de dezvoltare - management durabil pt. Asociaţia Pro Szent Anna, 2012,
14. Idei de dezvoltare - Primăria Comunei Cozmeni,
15. Idei de dezvoltare - Primăria Comunei Tuşnad,
16. Idei de dezvoltare - Primăria Oraşului Băile Tuşnad,
17. PATJ - Harghita, 1999,
18. PATJ- Harghita, actualizat în curs de avizare,
19. Strategia de dezvoltare turistică judeţeană - Harghita
20. Strategia de dezvoltare Regiunea Ciomad-Balványos, 1999,
21. Studiile privind patrimoniul construit tradiţional elaborate în cursul anilor 2009-2015 în cadrul programului Ocrotirea şi conservarea imaginii satului harghitean al Consiliului Judeţean Harghita

Întocmit,  
Fülöp Otilia  
Arhitect şef

