



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru stabilirea unor măsuri în vederea realizării din fonduri europene a proiectului „Amenajare bază de agrement în Orașul Sovata”

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Sovata potrivit prevederilor PUG-2016, în partea nord-vestică a orașului pe strada Gara Mică, nr. 22 în incinta unei zone de agrement existente.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 68/23.04.2026 emis de primarul Orașului Sovata , suprafața studiată este formată din șase parcele în domeniul privat al Orașului Sovata cu numerele cadastrale 54952, 52272, 58787, 53450, 58331 și 58332, UAT Sovata.

Terenurile se află în zona fiscală A, cu categoria de folosință - curți construcții și fâneată. Extras C.F. nr. 54952 suprafața teren = 2305 mp, folosința actuală fâneată.

Extras C.F. nr. 52272 suprafața teren = 3800 mp, folosința actuală fâneată.

Extras C.F. nr. 58787, compus din terenurile cu număr cadastral vechi 52438+50941+52441, suprafața teren = 11204 mp (3000+3004+5200), folosința actuală curți construcții.

Extras C.F. nr. 53450 suprafața teren = 2408 mp, folosința actuală fâneată.

Extras C.F. nr. 58331 suprafața teren = 5876 mp, folosința actuală curți construcții 2000 mp și fâneată 3876 mp.

Extras C.F. nr. 58332 suprafața teren = 6929 mp, folosința actuală curți construcții 2993 mp și fâneată 3936 mp, proprietar Oraș Sovata.

Potrivit Regulamentul Local de Urbanism terenurile fac parte din UTR 2 și destinația zonei este de Li - zonă de locuințe individuale și Vs dotări de interes public, amenajări sportive și de spații verzi naturale.

Procent de ocupare a terenului: POT max = 35%

Coefficient de utilizare a terenului: CUT max = 0,60 - 0,90

În zonă există utilități - LEA, apă-canalizare și gaz.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Obiective economice



- Diversificarea ofertei turistice – Completarea atracțiilor existente (Lacul Ursu, băile sărate) cu facilități moderne de agrement, prelungind sezonul turistic dincolo de perioada estivală.
- Creșterea numărului de turiști și a duratei medii de ședere – Un parc acvatic funcțional pe tot parcursul anului atrage vizitatori inclusiv în extrasezon și îi determină să petreacă mai multe zile în stațiune.
- Generarea de locuri de muncă – Atât în faza de construcție, cât și în exploatare (personal de întreținere, salvamari, instructori, HoReCa, administrație).
- Stimularea economiei locale – Efect de antrenare asupra sectorului HoReCa, comerțului, serviciilor de transport și a producătorilor locali.

Obiective sociale și comunitare

- Îmbunătățirea calității vieții pentru rezidenți, prin acces la facilități recreative moderne.
- Promovarea stilului de viață activ – spații pentru înot, fitness acvatic, activități de familie.
- Creșterea atractivității localității ca loc de muncă și reședință, contribuind la reducerea migrației populației tinere.

Obiective de infrastructură și urbanism

- Valorificarea superioară a terenurilor publice aflate în proprietatea sau administrarea autorității locale.
- Regenerare urbană în zona de implantare, cu efecte pozitive asupra aspectului și funcționalității spațiului public.
- Integrarea în rețeaua de utilități existentă (apă, canalizare, energie) și, unde e cazul, modernizarea acestora.

Obiective de mediu și sustenabilitate

- Reducerea presiunii asupra Lacului Ursu – redirectionarea unei părți din fluxul turistic către noua bază de agrement.
- Implementarea de soluții eficiente energetic (panouri solare/fotovoltaice, , sisteme de recirculare și tratare a apei).
- Amenajări peisagistice și spații verzi integrate în proiect.

Obiective strategice și de imagine

- Consolidarea brandului Sovata ca destinație balneo-turistică de referință în România și în regiune.
- Atragerea de investiții private complementare (hoteluri, pensiuni, servicii conexe).
- Creșterea competitivității față de alte stațiuni balneare și destinații de agrement din țară și din străinătate.

Situația existentă



Terenul are ca vecinătăți, zonă de locuință spre Nord, zonă existentă de agrement / bazin de înot și locuințe spre Sud, terenuri construite și circulații spre Est și terenuri libere spre Vest.

Accesul pe amplasament se realizează din strada Gara Mică, de pe drumul de acces realizat în cadrul investiției pentru bazinul de înot și parcare amenajată de lângă aceasta. Prin acest proiect se propune extinderea parcării existente prin amenajarea de noi locuri de parcare.

Lângă latura estică al amplasamentului se găsesc multiple clădiri cu funcțiuni publice și de agrement construite de către primărie din fonduri de dezvoltare, printre care o sală de sport, o grădiniță dotată la standarde europene și primul bazin de înot eficient energetic din țară, inaugurat în anul 2025.

Situația propusă

Accesul în baza de agrement se va realiza de pe latura estică a amplasamentului, din parcare existentă și propusă spre extindere.

Lângă latura estică a amplasamentului se găsesc multiple clădiri cu funcțiuni publice și de agrement construite de către primărie din fonduri de dezvoltare, printre care o sală de sport, o grădiniță dotată la standarde europene și primul bazin de înot eficient energetic din țară, inaugurat în anul 2025.

Prin acest proiect se propune legarea bazinului de înot cu baza de agrement printr-un coridor închis, care se poate folosi și pe timp de iarnă.

Clădirea principală va fi poziționată pe direcția Est-Vest, cu accesul principal pe latura estică și piscina de agrement acoperită pe partea vestică a clădirii.

Funcțiunile exterioare anexe vor fi amenajate în jurul corpului principal, cu turnul de tobogane, bufet + grup sanitar și piscina exterioară pentru copii spre nord, strandul exterior, terenurile de sport și bufet + grup sanitar spre vest, vestiarele de vară și coridorul de legătură cu bazinul de înot existent spre sud cu parcări și o clădire administrativă spre est.

Pentru realizarea acestor lucrări, luând în considerare prevederile HG nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, Orașul Sovata a încheiat un contract de servicii cu ARHITECTURA SRL, având ca obiect întocmirea studiului de fezabilitate pentru investiția „AMENAJARE BAZĂ DE AGREMENT ÎN ORAȘUL SOVATA”.

În cadrul studiului de fezabilitate proiectantul propune două soluții pentru realizarea obiectivului de investiție:

Varianta 1

Complexul strandului propus ocupă o suprafață totală de aproximativ 20.000 metri pătrați, având o suprafață construită de circa 4.100 metri pătrați, ceea ce reprezintă un grad de ocupare de 20,6%. Capacitatea totală estimată în sezonul estival este de 1.500 de persoane, incluzând facilități pentru toate grupele de vârstă, de la copii, adolescenți, până la adulți.



Structura complexului este compusă dintr-o clădire principală de baie destinată atât sezonului rece cât și celui cald, cu zone pentru recepție, saună, restaurante și „Lumea copiilor” cu accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități. Sunt prevăzute de asemenea bazine exterioare de aventură și divertisment, bazine cu apă sărată și spații wellness. Clădirea administrativă și vestiarele de vară sunt gândite ergonomic și sunt neîncălzite.

Clădirea principală - baie pentru sezonul rece și cel cald

Construcție cu suprafață de peste 2.400 m², structura fiind realizată în mare parte din beton armat impermeabilizat cu aditivi speciali pentru protecția împotriva apei și șarpantă din lemn lamelar încheiat. La parter și etaj sunt spații funcționale diverse: recepție, birouri, restaurante, zona saunelor și wellness, precum și un sector special dedicat copiilor cu bazine și facilități interactive, cu accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități. Corpul clădirii are sisteme de ventilație bine gândite, ferestre mari, care permit ventilarea naturală și luminozitatea spațiului. Structura bazinelor este din beton armat, cu grosime minimă de 30 cm, cu tratament hidrofug și cu hidroizolație performantă în zonele sensibile, cum ar fi colțurile și rosturile de dilatație. Finisajele interioare ale bazinelor sunt realizate din plăci ceramice speciale pentru piscine, cu un grad de antiderapare corespunzător. În plus, au fost prevăzute facilități de curățare și acces ușor, cu toalete adaptate persoanelor cu mobilitate redusă.

Piscină de aventură

Are o formă neregulată, este împărțită în mai multe secțiuni în funcție de destinație și este destinată utilizării mixte. Funcțiile piscinei delimitate fizic: bazin de sărituri, bazin de sosire pentru tobogan, jacuzzi, canal de curent. În zona centrală a bazinului, jeturile de apă încorporate în pardoseală completează oferta de elemente de distracție a bazinului. Capacitatea nominală a bazinului este de 71 de persoane.

Piscină cu atracții

Are o formă neregulată. Îndiferite zone ale piscinei vor fi amplasate diverse elemente de agrement. Lângă peretele piscinei se află un sistem de masaj începînd cu o cabină de masaj începînd cu un pat cu bule pentru 8 persoane, în partea curbată a piscinei se află o cadă cu hidromasaj, iar în zona centrală a piscinei va fi amenajat un element de divertisment cu jeturi de aer. Capacitatea nominală simultană a piscinei este de 49 de persoane. Grad de utilizare: anual.

Piscină cu hidromasaj

Cu o temperatură a apei de 36-38 °C, oferă posibilitatea de relaxare prin hidromasaj pentru 8 persoane. Grad de utilizare: anual.

Piscină de imersiune

Cu o temperatură a apei de 14-18 °C, asigură corectarea corpului după utilizarea saunei. Piscina poate fi utilizată simultan de 3 persoane. Grad de utilizare: anual.

Piscină pentru bebeluși

Adâncimea apei este de 15-40 cm, oferă celor mici posibilitatea de a se familiariza cu apa. Capacitatea nominală simultană a piscinei este de 14 persoane.

Piscina pentru copii



Destinată copiilor cu vârstă cuprinsă între 4 și 8 ani care poate fi utilizată simultan de 17 copii. Grad de utilizare: anual.

Piscină cu apă sărată

Are formă semicirculară. Băncile amplasate lângă marginea piscinei, precum și cele care se întind spre partea centrală a acesteia. Grad de utilizare: anual.

Piscină exterioară cu apă sărată (două)

Au secțiune dreptunghiulară regulată, Capacitatea nominală a piscinelor este de 4-4 persoane pe piscină. Piscinele vor fi deschise în sezonul de baie (primăvară - toamnă).

Piscină exterioară pentru copii

Este o piscină împărțită în trei părți, pentru copiii mici și mari în sezonul de vară. Fiecare secțiune a piscinei diferă în ceea ce privește adâncimea apei și grupa de vârstă vizată. Secțiunea centrală a piscinei este piscina de recepție a toboganului. Capacitatea maximă a piscinei este de 188 de persoane.

Piscină exterioară

Piscina de formă neregulată are lungimea de 28 m. Capacitatea piscinei este de 105 persoane. Va funcționa în sezonul de vară, apa din piscină nefiind încălzită.

Piscină exterioară cu tobogane

Este piscina de sosire a toboganelor din parcul de tobogane. Apa din piscină nu va fi încălzită. Parcul de tobogane va funcționa în sezonul de vară.

Clădire administrativă și de servicii

Clădire cu regim de înălțime parter. Această clădire neizolată termic cuprinde spații pentru depozitarea echipamentelor, spații pentru personalul de întreținere, spații pentru colectarea deșeurilor, precum și grupuri sanitare pentru personal. Structura este realizată din beton armat și cadre metalice rezistente, acoperită cu un acoperiș cu pantă joasă și învelitoare din tablă de aluminiu acoperită cu plastic.

Vestiarele de vară

Asigură un acces facil al vizitatorilor în sezonul cald. Acestea sunt realizate cu pereții din beton, ferestrele cu grilaj de ventilație, pardoselile din beton neted, pereții despărțitori din lemn și facilitățile sanitare moderne. Acoperișul este o șarpantă clasică, cu învelitoare durabilă și tratată împotriva umidității și focului.

Turnul și toboganele

Structura turnului este o schelă metalică prefabricată, montată cu elemente înșurubabile robuste din oțel laminat, cu pardoseală antiderapantă realizată din rășini epoxidice speciale. Toboganele sunt confecționate din material compozit cu fibră de sticlă rezistentă, montate pe structuri metalice tratate pentru protecție împotriva coroziunii, asigurând siguranța și confortul utilizatorilor.

Facilitățile exterioare

Infrastructura exterioară include două clădiri cu bufet și grupuri sanitare, dușuri, cabine de schimb, drumuri și alei pavate cu pavele speciale rezistente la trafic greu, terenuri



sportive nisipoase, loc de joacă cu echipamente din lemn natural și zone verzi spațioase. Toate aceste elemente sunt concepute pentru a rezista condițiilor meteo și uzurii generate de folosirea intensă.

În ansamblu, construcțiile sunt proiectate să integreze în mod armonios durabilitatea, funcționalitatea și confortul, respectând în același timp cerințele de accesibilitate și protecția mediului.

Zona verde este extinsă și reprezintă peste 60% din suprafața totală, fiind amenajată cu terenuri sportive (fotbal pe plajă, volei pe plajă), locuri de joacă echipate cu elemente naturale și infrastructură urbană variată (bănci, cabine de schimb, ceas solar, fântâni, coșuri pentru colectare selectivă a deșeurilor, iluminat exterior). Suprafața verde este protejată și va beneficia de o plantație adecvată speciilor locale, adaptată condițiilor climatice, cu accent pe biodiversitate și folosirea resurselor locale (pepiniere).

Gestionarea apei este realizată prin captarea apelor pluviale de pe acoperișuri în rezervoare subterane cu o capacitate totală de peste 180 m³, ce alimentează sistemul de irigații diferențiat, cu posibilitate de suplimentare din rețeaua orașului în perioade de secetă severă. Pardoselile permeabile și pantele adecvate asigură drenajul eficient către zonele verzi, protejând mediul și asigurând un consum sustenabil.

Sistemul de parcare a fost dimensionat pentru 100 de locuri, luând în considerare transportul public care va facilita accesul vizitatorilor, dar și folosirea parcurilor de parcare publice din apropiere în perioadele aglomerate. Accesul rutier și pietonal este proiectat să susțină acest trafic și să permită dezvoltări viitoare.

Astfel, complexul este conceput pentru a oferi o experiență completă de recreere, relaxare și sport, integrând elemente moderne, ecologice și accesibile, reflectând standardele actuale în domeniul dezvoltării spațiilor de agrement.

Instalații

Din punct de vedere al echipării tehnice, construcția va beneficia de instalații moderne de alimentare cu apă și canalizare, instalații electrice, sisteme de încălzire, ventilație și climatizare (HVAC), instalații de detecție și semnalizare incendiu, sisteme de securitate și control acces, precum și rețele de comunicații și date, instalații electrice de automatizări BMS. Construcțiile vor fi proiectate în conformitate cu cerințele actuale privind eficiența energetică, accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, siguranța în exploatare și protecția împotriva incendiilor.

Valoarea investiției pentru Varianta 1, inclusiv TVA, este de 104.356.977,50 lei, din care C+M: 59.301.663,04 lei.

Varianta 2

Această variantă păstrează aceeași compoziție funcțională și aceeași capacitate ca și varianta 1, dar modifică amplasamentul vestiarului de vară prin introducerea unui coridor curbat care leagă vestiarul de piscina acoperită existentă.

Valoarea investiției pentru Varianta 2, inclusiv TVA, este de 106.061.211,02 lei, din care C+M: 60.645.955,13 lei.



Durata de realizare a investiției estimată de proiectant pentru ambele variante este de 2 ani din care 6 luni pentru serviciile de proiectare iar pentru execuție este de 18 de luni.

Proiectantul propune aprobarea Variantei 1 atât din motive operaționale (fluxuri separate, parcare neafectată), cât și economic (cost C+M mai redus cu 2,3%).

Pentru realizarea investiției, au fost obținute toate avizele și au fost întocmite studiile de specialitate solicitate în Certificatul de urbanism nr.68 din 23.04.2026 emis de Primarul Sovata.

Finanțarea investiției se va realiza din bugetul de stat, bugetul local sau orice alte surse legal constituite. Pentru realizarea investiției documentația se va depune pentru obținerea de fonduri la Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene în cadrul Programului Regiunea Centru 2021-2027 (PRC 2021-2027), Prioritatea 8: O regiune atractivă, Obiectivul specific 5.1 Promovarea dezvoltării integrate și incluzive în domeniul social, economic și al mediului, precum și a culturii, a patrimoniului natural, a turismului sustenabil și a securității în zonele urbane, Acțiunea 8.3 - Dezvoltare urbană integrată prin sprijinirea dezvoltării infrastructurii turistice balneare și a infrastructurii de agrement din municipiile și orașele Regiunii Centru.

Având în vedere cele prezentate anterior, precum și luând în considerare prevederile art. 10 alin.(4) din HG nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare,

Apreciem că, sunt întrunite condițiile legale pentru promovarea spre aprobare a documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai investiției „Amenajare bază de agrement în Orașul Sovata”, conform Variantei 1 din studiu de fezabilitate, la valoarea totală a investiției de 104.356.977,50 lei, din care C+M: 59.301.663,04 lei.

DIRECTOR EXECUTIV

ing. Márton Katalin



Întocmit: șef serviciu ing. Pătrău Carmen

