

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA
TEL/FAX: 0267.315.371, EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 277 / 2012

ZONA TURISTICA
COMUNA COMANDAU, JUDETUL COVASNA

PLAN URBANISTIC ZONAL si
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent
P.U.Z.

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

IANUARIE 2012

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA
SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA
TEL/FAX: 0267.315.371, EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 277 / 2012

DENUMIREA LUCRARIИ : ZONA TURISTICA

LOCALITATEA : COMUNA COMANDAU

JUDETUL COVASNA

BENEFICIAR : CUCU CIPRIAN REMUS EUGEN

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

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

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

SF.GHEORGHE, IANUARIE 2012

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 – REGULAMENT 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.**
- **regulii cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**
- **reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri**

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- **unitati si subunitati functionale**

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B – PIESE DESENATE

- A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA , scara 1 / 10.000**

- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI
scara 1/1000**

- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**

- A – 04 POPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**

- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**

- A – 06 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA scara 1/1000**

sef proiect

arh. FLOREA Stela

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA TURISTICA

COMUNA COMANDAU, 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 : ZONA TURISTICA
- localitatea : COMUNA COMANDAU, judetul Covasna
- beneficiar : CUCU CIPRIAN REMUS EUGEN

1.2. Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune rezolvarea si reglementarea urbanistica a unei zone situate in intravilanul comunei Comandau, in vederea realizarii unei zone turistice, cuprinzand 4 pensiuni turistice, amenajari pentru sport, agrement.

Zona propusă are o suprafață de 0,99 ha (9911 mp).

În momentul de față zona este mobilată cu câteva construcții începute și nefinalizate, s-a emis Certificat de Urbanism nr. 570/18.11.2011 pentru intrarea în legalitate a acestora, în plus, prin prezentul P.U.Z. se reglementează zona în vederea realizării de amenajări sportive și de agrement, amenajări de protecție a sitului și de asigurare a funcționării corecte a unei asemenea incinte. Terenul este acoperit în perioada de vegetație cu fanee.

Solicitări ale temei program :

Tema program definită de ordonatorul investiției, se referă la următoarele elemente :

Se vor prevedea patru clădiri de pensiune turistică, o clădire tehnică, pavilioane de grădina, amenajări de teren, amenajări sportive, circulații carosabile și pietonale, parcaje publice, spații de joacă pentru copii, în așa fel încât toate aceste obiective să beneficieze de confort fizic și psihic, de expunere optimă la însorire.

Obiectivele vor beneficia de amenajări de teren pentru agrementarea cadrului amenajat, perdele compacte pentru protecție fonică și vizuală, pentru asigurarea absorbției impurităților din aer, orientare optimă față de punctele cardinale și vânturile dominante. Toate construcțiile și amenajările se vor amplasa astfel încât să beneficieze de însorire maximă, se vor asigura față de riscuri și hazard natural, se va realiza ocuparea eficientă a terenului și un coeficient de utilizare corespunzător programului.

Spațiile libere de construcții și amenajări vor fi configurate ca spații verzi de protecție (perdele compacte), restul vor rămâne spații verzi amenajate sau acoperite cu vegetație spontană.

Se vor asigura utilitățile necesare : alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă rece potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială. Încalzirea spațiilor interioare se va realiza local cu energie electrică sau combustibili solizi (lemn, peleti).

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

Comuna Comandau, se situează în partea de sud-est a județului Covasna, la poalele

muntilor Vrancei, la o altitudine de 1000-1100 m.

Teritoriul administrativ al comunei este invecinat cu judetul Buzau la est, cu orasul Covasna la nord si nord-est, si cu comuna Zagon la vest si sud.

Cea mai apropiata localitate este orasul Covasna, aflat la o distanta de 25 km, legatura cu acesta fiind asigurata prin drumul comunal DC 14 iar in continuare drumul national DN 13E care asigura legatura cu municipiul Sf. Gheorghe.

In zona Comandau, este predominanta clima continentală moderata cu influente est europene, cu temperaturi scazute pana la 25-32 C. Toamna zilele sunt relativ senine. Precipitatiile anuale sunt cuprinse intre 1000-2000 mm/an. Verile sunt racoroase, cu temperaturi pana la maxim 25 C. In timpul iernii zapada cade in cantitati mari intre 0,60m - 1,20m si se mentine 4-5 luni.

Datorita suprafetei mari a fondului forestier, reprezentand 81,26 % din totalul teritoriului administrativ, padurea si implicit potentialul turistic constituie cea mai importanta resursa naturala de care dispune comuna.

In localitatea Comandau traiesc 1100 locuitori in 390 gospodarii. 682 persoane sunt apte de munca, din care numai o parte dispun de locuri de munca, restul traind din munci ocazionale sezoniere si din colectarea fructelor de padure si a ciupercilor.

Activitatea economica a comunei include 4 domenii: silvicultura, comerțul, industria de exploatare a lemnului, alte servicii.

Alimentarea cu energie electrica a comunei este asigurata prin legatura la sistemul energetic national de la statia de 110/20 KV din Covasna - Voinesti.

In ceea ce priveste alimentarea cu apa potabila si canalizare menajera a localitatii, se poate arata ca sistemul actual construit inca din anii 1970 nu deserveste necesitatile actuale.

Din anul 1999 comuna este conectata la rețeaua telefonica digitala. Telefoanele mobile nu au semnal in aceasta zona, teritoriul nu intra in raza de acoperire a rețelelor de telefonie mobila active pe teritoriul tarii.

In comuna functioneaza un camin cultural cu 200 locuri si o biblioteca comunala cu 19.000 volume.

Comuna are un medic de familie si un asistent medical.

Fiind amplasata intr-o zona montana, numarul turistilor care opteaza pentru pitorescul zonei si practicarea sporturilor de iarna creste continuu.

Primaria comunei are in vedere urmatoarele prioritati :

- echiparea edilitara a localitatii
- rezolvarea alimentarii cu apa si a rețelei de canalizare menajera
- modernizarea drumului comunal DC 14, care asigura legatura cu orasul Covasna

OPORTUNITATI PE TERMEN MEDIU SI LUNG

Localitatea este cunoscută pentru izvoarele de apă plată cu multiple efecte terapeutice: boli de inimă, de plămâni, boli interne - digestive, endocrine. Se pot amenaja aici centre de sănătate și de agrement.

Turismul și agro-turismul local pot fi dezvoltate prin modernizarea spațiilor de cazare existente, prin amenajarea altor tabere de copii, baze balneoclimaterice, hoteluri, moteluri, pensiuni, amenajarea unor trasee turistice. Zona în care este situată localitatea este o zonă declarată ecologică.

Se pot face investiții în reabilitarea unei pârtii de ski existente deja, pârtie ce se întinde pe o lungime de 350 m și care este proprietatea Primăriei;

Se pot amenaja cantonamente pentru sportivi, centre de echitație, piste de mountainbike.

Comandau este o stațiune montană frecventată de turiști, de iubitorii de alpinism, schi și trasee montane. Se află la 32 km de Târgul Secuiesc, în valea Basca Mare, în depresiunea Comandau din Munții Brețului. În stațiune se ajunge cu mașina, 22 km de parcurs din Covasna, cu trenul până în gara Covasna și apoi cu mijloace auto.

Peisajele sunt impresionante, iar serviciile turistice au început să se dezvolte. Se pot face plimbări cu ATV-ul prin pădure, schi pe partea amenajată. Din stațiune se poate urca pe vârful Lacuți cu ATV-ul sau cu mountainbike, vara, ori cu snowmobilul iarnă.

În Comandau funcționează o tabără și pensiuni pentru turiști. Unitățile de cazare sunt în curs de dezvoltare în continuare.

Prezintă interes turistic Zilele Comandaului, ocazie cu care se pregătește o uriașă tocăna din sute de kilograme de ciuperci de pădure. Alte momente importante din an sunt Zilele Zăpezii și Revelionul.

Reprezintă un loc de interes clădirea primăriei, amenajată în stilul vechiului casino din secolul al XIX-lea. În apropiere există turbării, cu specii de plante foarte rare. Mocanita se bucură de cea mai mare celebritate, pentru că este cunoscută din filme și documentare. O atracție deosebită o reprezintă locomotiva cu aburi.

Primăria este pregătită pentru a primi investiții în dezvoltarea turismului și agroturismului local, prin mărirea și modernizarea spațiilor de cazare și de agrement: amenajarea de pensiuni, vile, case de vacanță, cabane, campinguri, baze sportive de vară, de iarnă, centre de vânătoare, de pescuit, trasee forestiere, alpinism, trasee montane, trasee mountainbike, centre de echitație, centre de tratament, tabere și cantonamente sportive.

Strategia de dezvoltare a județului Covasna pe termen scurt și mediu, aprobată de Consiliul Județean Covasna în anul 2006, prevede dezvoltarea economică accelerată a județului pentru reducerea rămăneții în urmă față de alte județe din țară. Această dezvoltare are în vedere creșterea economică, creșterea nivelului de trai și reducerea somajului. Dezvoltarea durabilă a județului este prioritatea administrației publice

judetene si locale. Fiecare localitate a judetului este in atentia autoritatilor publice judetene pentru dezvoltarea echilibrata a zonei. In acest sens, investitiile publice sau private care vizeaza dezvoltarea localitatilor, a zonelor rezidentiale, de productie agricola, zootehnica sau industriala si depozitare, turistice si de agrement, sunt deosebit de importante si de mare actualitate pentru dezvoltarea localitatilor si a intregului judet.

1.3. Surse documentare :

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii existente :

- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Covasna (PATJ), aprobat.
- Planul Urbanistic General al comunei Comandau, aprobat.
- Planul de dezvoltare pe termen scurt si mediu (2007-2013) a judetului Covasna, aprobat.
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in intravilanul comunei Comandau, a satului Comandau, in partea de nord a acestuia. Zona Comandau este o zona cu mare potential turistic, bazata pe varietatea peisajelor si cadrelor naturale si pe puritatea aerului, apelor, solului, cu un istoric aparte, fiind in trecut zona de hotar. Ca o curiozitate interesanta, localitatea Comandau a fost, dupa Timisoara, a doua asezare iluminata electric din tara. Comuna Comandau este inscrisa in programele de dezvoltare turistica ale judetului Covasna, ca una dintre cele mai importante locatii.

Exista in zona interes din ce in ce mai accentuat pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone turistice, de cazare, de servicii specifice, a unor areale turistice, de agrement, de sport si wellness, si construirea de unitati si ansambluri care ofera servicii turistice si agro-turistice integrate, zone de productie agricola si zootehnica, care au conditii favorabile de dezvoltare.

Terenul se situeaza in zona nordica a comunei de-a lungul drumului principal al comunei.

Parcela de teren care prezinta obiectul prezentei documentatii este un teren cu denivelari usoare, avand panta medie de la est spre vest, spre albia paraului Toplita.

Suprafata totala de teren , conform extrasului CF este de 9911 mp. Dreptul de proprietatea asupra terenului este înscris in CF nr. 23167, 23035, 23114, 23132, 23036 a

localității Comandau, proprietari persoane fizice.

Comuna cuprinde numeroase obiective de interes turistic, monumente și areale protejate cu valoare deosebită.

În localitatea Comandau au fost realizate investiții numeroase în ultimii ani, mai cu seama în domeniul sportului și turismului.

Teritoriul administrativ al comunei este învecinat cu județul Buzău la est, cu orașul Covasna la nord și nord-est, iar cu comuna Zagon la vest și sud.

Cea mai apropiată localitate este orașul Covasna, aflată la o distanță de 25 km, legătura cu aceasta fiind asigurată prin drumul comunal DC 14 iar în continuare drumul național DN 13E care asigură legătura cu municipiul Sf. Gheorghe.

Alimentarea cu energie electrică a comunei este asigurată prin legarea de sistemul energetic național de la stația de 110/20 KV din Covasna - Voinesti.

Alimentarea cu apă potabilă este realizată centralizat la nivelul comunei. În ceea ce privește canalizarea menajeră a localității, ea nu este încă rezolvată în sistem centralizat.

Din anul 1999, comuna este conectată la rețeaua telefonică digitală. Au semnal telefoanele mobile Cosmote.

Terenul studiat este situat în zona nordică a intravilanului comunei. Se poate ajunge la teren pe drumul de acces în comuna din direcția nord. Parcela de teren are acces direct de pe acest drum.

Frontul la drum este de cca. 56 m.

Parcela de teren are forma cvadrilaterală cu latura scurtă la drumul de acces. Terenul are orientare nord-est, sud-vest. Vecinătățile sud și vest sunt terenuri libere, vecinătățile sud-est și nord sunt drumuri publice.

Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității :

Arealul propus pentru reglementare prin prezentul PUZ este situat în intravilanul comunei.

Întreaga zonă este influențată hotărâtor de situația central-estică în cadrul județului, de accesibilitatea din direcțiile importante de interes, atât dinspre județul Buzău cât și din zonele județului Covasna. Astfel, arealul este deopotrivă căutat, vizitat sau tranzitat de locuitorii acestor așezări, mai cu seama din considerente de ordin turistic și de relaxare de scurt și mediu sejur.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a județului Covasna cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului Covasna. Aceasta

dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. Zona central - estica a judetului se constituie un pol important de dezvoltare a judetului, cu rol polarizator pentru vecinatati, dezvoltarea sa va deschide noi perspective dezvoltarii economiei locale.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Elemente ale cadrului natural :

Clima este cea caracteristica judetului Covasna, temperat-continentală, cu ierni aspre si veri calduroase. Vanturile dominante bat in tot cursul anului din directia NV – SE, iarna se simte in anumite perioade efectul uscat si geros al vantului Nemira. In cadrul acestui aspect general, alaturi de Intorsura Buzaului, Comandau este un „pol” al frigului aici, temperaturile in timpul verii nu depasesc 25 grade Celsius, iar zapezile abundente din timpul iernii dureaza cel mai mult pe teritoriul judetului (4-5 luni).

Din punct de vedere al seismicitatii dupa prevederile Normativului P-100 – 92-96, amplasamentul se gaseste in zona seismica de calcul „D”, coeficient $k_s = 0,16$, perioada de colt $T_c = 1,0$ sec.

Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice însoțite de foraje geotehnice și analize de laborator efectuate pe probele prelevate din lucrări pentru fiecare investiție în parte.

Încadrarea terenurilor după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat se vor face conform normativelor in vigoare.

Adâncimea optimă de fundare se va stabili pentru fiecare obiectiv în parte, condițiile de fundare fiind diferite de la caz la caz.

După stabilirea adâncimii și soluțiilor de fundare se va determina presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor, luând în considerare caracteristicile geotehnice puse în evidență.

Studiul geotehnic se va realiza prin grija beneficiarului, de catre o firma specializata acreditata conform legii.

2.2. Circulatia

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

Amplasamentul este accesibil de pe doua drumuri locale existente. Acestea vor trebui modernizate ca si geometrie si imbracaminte pentru a asigura un acces auto corespunzator la obiectivele propuse.

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.

Dat fiind că traseul drumului local principal nu este supraîncărcat din punct de vedere al dinamicii circulației auto, nu se identifică incomodări între tipurile de circulație.

2.3. Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale zonei studiate sunt relevate în bilanțul teritorial cuprins în planșa A-02 – Situația existență – disfuncționalități.

Zona studiată este ocupată de construcții nefinalizate existente, de vegetație spontană, faneata.

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată :

Construcțiile existente nu sunt functionale in momentul de fata.

Relationari intre functiuni .

Nu exista functiuni in imediata vecinatate a amplasamentului, catre zona de de sud in intravilan sunt gradini si curti ale constructiilor de locuinte existente, gospodarii rurale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Grupurile compacte de case ale localitatii Comandau aflate la distanta de amplasament sunt compuse din cladiri si constructii de locuit, regim de inaltime mic, aflate in stare medie si buna.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Fondul construit din zonele cele mai apropiate se afla in stare medie si partial buna.

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

În momentul de față terenul este neviabilizat.

Din punct de vedere al alimentării cu apă, se poate face racordul la rețeaua centralizată de alimentare în curs de realizare în comuna, în ce privește canalizarea menajeră nu există dotări și echipamente în apropierea amplasamentului, astfel, canalizarea se poate rezolva local. Curentul electric poate fi asigurat prin racord la rețeaua de alimentare cu energie electrică, existentă în zona intravilanului.

Asigurarea cu spații verzi :

Terenurile care compun amplasamentul, în zonele libere, sunt ocupate de plante perene. Vegetația zonei este foarte bogată și variată.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine :

Amplasamentul vizat se află în apropierea unui brat mort al unui curs de apă, paraul Toplita, parau cu debit mic și albie adâncă față de amplasament. Nu există un risc evident de inundație, de alunecări de teren, dar studiul geotehnic și studiul de specialitate vor putea elucidă în fazele următoare caracterul terenurilor de fundare în mod concret pentru fiecare obiectiv propus.

Bilant teritorial – situația existentă

Specificatie	Ha	%
suprafata totala reglementata	0,99	100,000
suprafata ocupata de constructii	0,06	6,06
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale	0,00	0,00
suprafata ocupata de ape	0,00	0,00

suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de spatii verzi neamenajate	0,93	93,94
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	0,99	100,000
procent de ocupare a terenului P.O.T.	6,06 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,12	

Principalele disfunctionalitati :

Sigura disfunctionalitate este lipsa retelei de canalizare menajera centralizata. In strategia de dezvoltare a comunei, realizarea sistemului centralizat de canalizare menajera este o prioritate.

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 studiata exista retea de distributie a energiei electrice, la care se poate face racordul electric. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa, cu extinderea retelei existente. Nu este posibil racordul la un sistem centralizat de canalizare menajera in momentul de fata. Canalizarea menajera se poate rezolva numai in sistem local. In zona intravilanului exista retea de telecomunicatii, se poate realiza racordul cu acceptul detinatorilor de retele. Nu este posibil racordul la o retea de distributie a gazului metan.

Principalele disfunctionalitati :

Unele utilitati se vor asigura in sistem local.

2.5. Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in intravilan, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului existent in momentul de fata. Conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compozitie armonioasa, organic legata de configuratia si structura cadrului natural si a cadrului construit cel mai apropiat.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Nu am identificat riscuri naturale deosebite, pana la evidentierea in cadrul studiului geotehnic a stratificatiei terenului in zona studiata. Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri in zona.

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 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 zonei Comandau s-a vorbit in capitolele precedente. Pe amplasament nu exista alte dotari turistice functionale, nici balneare.

2.6. Optiuni ale populatiei:

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va da un anunt intr-o publicatie locala de mare tiraj referitor la intentia de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primariei Comunei Comandau, proiectul va fi expus pentru a fi consultat. Eventualele observatii se vor depune la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan, nr. 10 in termen de 15 zile de la aparitia anuntului in presa, iar la sediul primariei locale, in termen de 30 zile de la expunerea proiectului spre consultarea populatiei. Pentru consultarea publicului interesat, se vor respecta prevederile legale in vigoare.

Optiunile generale ale populatiei sunt cele care sustin dezvoltarea comunei, 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 este o investitie de interes turistic direct, importanta pentru intreaga zona pentru implicatiile orizontale pe care le va genera, si pentru sustinerea potentialului turistic al localitatii. Proiectul va genera cateva locuri de munca noi si va duce la fixarea fortei de munca locale. El va oferi un cadru asanat si organizat pentru turisti, cu spatii si echipamente moderne. 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 elaboratorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este documentatia cadastrala.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al comunei, aprobat, prevede pentru zona studiata restrictii de construire pana la reglementarea prin P.U.Z. Prezentul PUZ propune reglementari care definesc acest teritoriu ca zona turistica.

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 beneficiarul 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.

Constructiile principale au fost orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei insoriri maxime, cu orientarea sud-est-nord-vest a fatadelor care vor purta ferestre ale functiunilor principale si ale functiunilor conexe si a unei expuneri eficiente spre imaginile naturale cele mai frumoase.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe un drum local, drum in domeniul public al comunei Comandau, in administrarea Primariei comunei Comandau. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, autoutilitare, altele. Latimea partii carosabile a drumului de acces va fi de 7,00 m, drumul interior semicarosabil de incinta va avea latimea de 5,00 m.

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

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei zone turistice.

Constructiile principale sunt cladiri de pensiuni turistice, cu regim de inaltime P+M, care vor fi destinate asigurarii de servicii turistice pentru vizitatori. Se propun de asemenea amenajari speciale pentru sport si miscare in aer liber, teren de fotbal, terenuri de tenis, alei pentru plimbari usoare, spatii verzi amenajate. Se vor respecta in proiectare si executie, relativ la construirea la limita lotului, conditiile impuse de Codul Civil si de

normele de proiectare pentru paza contra incendiilor. Regimul de inaltime va fi de parter + mansarda, ca regim maxim de inaltime.

Compozitia este organizata cu respectarea orientarii optime fata de curbele de nivel ale terenului, fata de punctele cardinale, compositie integrata in configuratia cadrului natural existent. In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatoorii indici de ocupare si utilizare a terenului:

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	ha	%
suprafata totala reglementata	0,99	100,000
suprafata ocupata de constructii	0,07	7,07
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,12	12,12
suprafata ocupata de circulatie pietonala	0,10	10,10
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,04	4,04
suprafata ocupata de spatii verzi, sport, agrement	0,64	64,65
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de zone speciale	0,02	2,02
Suprafata totala ocupata	0,99	100,000

Indici de ocupare a terenului - realizati :

Procent de ocupare a terenului POT = 12,12 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT = 0,14

Procent de ocupare maxim a terenului POT = 20,00 %

Coefficient de ocupare maxim a terenului CUT = 0,40

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa dulce se va realiza prin racord la reseaua comunala in executie.

Canalizare menajera

Apele uzate vor fi conduse spre trei bazine vidanjabile impremeabilizate, amplasate conform planului reglementari echipare edilitara. In momentul in care va fi posibil, se va realiza racordul la reseaua centralizata viitoare de canalizare menajera.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata nu se pot conduce prin racord la un sistem de canalizare pluviala centralizat. Apele pluviale vor fi conduse prin rigole deschise catre traseul drumurilor locale, si spre albia bratului mort al paraului din partea de vest a amplasamentului, gravitacional, astfel incat prin pante longitudinale si transversale, apele de suprafata sa fie indepartate de fronturile construite si de suprafetele special amenajate. Parte din apele de suprafata vor fi absorbite de amplele zone verzi de pe amplasament, din zonele libere acoperite cu vegetatie spontana.

Incalzire

Spatiile interioare vor fi incalzite local cu centrale termice pe combustibili solizi (lemn, peleti, rumegus), sau electric. Apa calda va fi produsa de aceleasi centrale.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize si iluminatului exterior, se va realiza racordul la reseaua existenta in zona de intravilan cea mai apropiata.

Toate cladirile vor fi prevazute cu instalatie de paratraznet.

Telecomunicatii :

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului, 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.

Gospodarie comunală :

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere containerizat in zona amenajata. 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 si prelucrare, prin grija administratorului ansamblului.

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 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, amenajarilor si dotarilor.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul incintei turistice s-au prevazut spatii verzi amenajate cu rol decorativ, spatiile verzi spontane existente vor ramane si in continuare nealterate. Vor fi plantati arbori inalti cu crestere rapida si coroana bogata, arbusti decorativi cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, rol absorbant pentru suspensii si zgomote, rol de fixare a solului si in fine, rol decorativ. O suprafata de 65 % din total este ocupata de zona verde spontana si amenajata.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : nu sunt instituite zone protejate.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Dupa terminarea lucrarilor de constructie si amenajari exterioare, cadrul se va reface astfel incat sa fie cat mai putin afectat.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista acum asemenea oportunitati. Intentia proiectului este tocmai aceea de a realiza obiective turistice care se adreseaza vizitatorilor in orice anotimp. Comuna Comandau are un potential turistic remarcabil, mai cu seama un ceea ce priveste sporturile de iarna.

Obiective propuse :

Obiectivele principale propuse sunt :

- Pensiuni turistice
- Amenajari sportive si de agrement
- Circulatii carosabile si semicarosabile
- Spatii verzi, perdele de protectie vegetala
- Imprejmuire incinta

Terenul se afla in proprietatea privata a unor persoane fizice, in intregime.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 570/2011, emis de Presedintele Consiliului Judetean Covasna, in scopul elaborarii P.U.Z.

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 comunei Comandau, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul 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.
- Reglementarile cuprinse in PUZ pentru zona studiata.

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, la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare asfaltate, pietruite sau pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi suprafete impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp, fara rosturi, pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.
- se vor planta spatiile prevazute in PUZ ca zone compacte de perdea de protectie cu arbori, se va asigura pe cat posibil si cresterea vegetatiei perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

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 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si completarile ulterioare, 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 persoanelor cu handicap locomotor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitatelor de orice fel.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare.

Se vor respecta retragerile fata de limitele amplasamentului, fata de reperatele din plansa de reglementari urbanistice - zonificare.

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, a atelajelor, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.
- Accesul nestingherit al persoanelor cu dizabilitati locomotorii la obiectivele construite si amenajate.

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 imprejmuiri :

Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale se vor realiza imprejmuiri din gard viu din arbusti fasonati, de pana la 2,50 m. Nu se vor utiliza imprejmuiri din materiale plastice.

III Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat s-a constituit in trei unitati teritoriale de referinta, dupa specificul si omogenitatea functiunilor.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatea functionala cuprinde urmatoarele functiuni importante :

IS – institutii si servicii (servicii turistice)

P – spatii plantate, sport, agrement

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

V. Unitati teritoriale de referinta :

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, delimitate conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi sau limite cadastrale, pe baza functiunii dominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

UTR 1 – ZONA PENSIUNI TURISTICE

Suprafata 7.400 MP

Vecinatati :

- spre nord drum local

- spre sud teren liber (faneata)

- spre est drum local

- spre vest : UTR 1, UTR 3

subzone functionale : IS, P, C, TE

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 20,00%	CUT maxim 0,40

Prescriptii :

- functiunea dominanta : servicii turistice
- functiuni complementare : cai de comunicatie, echipare edilitara
- functiuni permise fara conditii : constructii si amenajari pentru turism, platforme, terase, umbrare, pergole, echipare edilitara, plantatii de protectie compacte din arbori inalti cu vegetatie bogata.
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : locuinte, functiuni industriale, functiuni agricole, functiuni generatoare de zgomot, trepidatii, noxe, deseuri periculoase.

Regim maxim de inaltime : P+M

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla sau invelitori usoare, tamplarie lemn, metalica, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, drumuri si alei impietruite, imprejmuiri conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea est, sud, vest a functiunilor principale, a camerelor de cazare, a spatiilor de socializare, a teraselor, orientarea vest a bailor, bucatariilor, orientarea nord a spatiilor de depozitare.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate bogate, in conformitate cu prevederile plansei reglementari urbanistice – zonificare, cu rol de protectie, absorbant pentru praf, pulberi, fum, zgomote, mirosuri, rol de fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer.

UTR 2 – ZONA PENSIUNE TURISTICA

Suprafata 1.350 MP

Vecinatati :

- spre nord drum local
- spre sud UTR3
- spre est UTR1
- spre vest : teren liber (faneata)

subzone functionale : IS, P, C, TE

Procent de ocupare a terenului	Coefficient de utilizare a terenului
POT maxim 20,00%	CUT maxim 0,40

Prescriptii :

- functiunea dominanta : servicii turistice
- functiuni complementare : cai de comunicatie, echipare edilitara
- functiuni permise fara conditii : constructii si amenajari pentru turism, platforme, terase, umbrare, pergole, echipare edilitara, plantatii de protectie compacte din arbori inalti cu vegetatie bogata.
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : locuinte, functiuni industriale, functiuni agricole, functiuni generatoare de zgomot, trepidatii, noxe, deseuri periculoase.

Regim maxim de inaltime : P+M

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, acoperisuri tip sarpana de lemn cu inelitori din tigla sau inelitori usoare, tamplarie lemn, metalica, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, drumuri si alei impietruite, imprejmuiuri conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea est, sud, vest a functiunilor principale, a camerelor de cazare, a spatiilor de socializare, a teraselor, orientarea vest a bailor, bucatariilor, orientarea nord a spatiilor de depozitare.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate bogate, in conformitate cu prevederile plansei reglementari urbanistice – zonificare, cu rol de protectie, absorbant pentru praf, pulberi, fum, zgomote, mirosuri, rol de fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer.

UTR 3 – ZONA PENSIUNE TURISTICA

Suprafata 1.161 MP

Vecinatati :

- spre nord UTR 2
- spre sud teren liber (faneata)
- spre est UTR 1
- spre vest : teren liber (faneata)

subzone functionale : IS, P, C, TE

Procent de ocupare a terenului	Coefficient de utilizare a terenului
POT maxim 20,00%	CUT maxim 0,40

Prescriptii :

- functiunea dominanta : servicii turistice
- functiuni complementare : cai de comunicatie, echipare edilitara

- functiuni permise fara conditii : constructii si amenajari pentru turism, platforme, terase, umbrare, pergole, echipare edilitara, plantatii de protectie compacte din arbori inalti cu vegetatie bogata.
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : locuinte, functiuni industriale, functiuni agricole, functiuni generatoare de zgomot, trepidatii, noxe, deseuri periculoase.

Regim maxim de inaltime : P+M

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla sau invelitori usoare, tamplarie lemn, metalica, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, drumuri si alei impietruite, imprejmuii conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea est, sud, vest a functiunilor principale, a camerelor de cazare, a spatiilor de socializare, a teraselor, orientarea vest a bailor, bucatariilor, orientarea nord a spatiilor de depozitare.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate bogate, in conformitate cu prevederile plansei reglementari urbanistice – zonificare, cu rol de protectie, absorbant pentru praf, pulberi, fum, zgomote, mirosuri, rol de fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer.

Sef proiect : arh. FLOREA Stela