

**REACTUALIZAREA
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI COMANDĂU, JUDEȚUL COVASNA
ȘI A
REGULAMENTULUI
LOCAL DE URBANISM
AFERENT
- 2019-**

PROIECTANT GENERAL :

S.C. EXPERT BAU S.R.L

str. Oltului nr. 67, bl7, sc D, ap.2.,
Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.
Tel.:0367 804472, 0751 233 766

COLECTIV DE ELABORARE :

SEF PROIECT COMPLEX :

ing. Bartos Mihály

SEF PROIECT :

arh. Anca Trenea

PROIECTANȚI DE SPECIALITATE

arh. Benedek István

arh. Ravasz Norbert



Afor
Ravasz

I. BORDEROU

VOLUMUL I MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL III PIESELE DESENATE

1. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU		1
2. ȘITUAȚIA EXISTENTĂ . DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC 1:5000	2
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC 1: 5000	3
4. REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	SC 1:5000	4
5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 :5000	5

CUPRINS

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL:

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a PUG

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Elemente ale cadrului natural

2.2. Relații în teritoriu

2.3. Evoluție

2.4. Nivelul de dezvoltare economică

2.5. Populația

2.6. Circulație și transporturi

2.7. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial

2.8. Zone cu riscuri naturale

2.9. Echipare edilitara

2.10. Probleme de mediu

2.11. Disfuncționalități

2.12. Neceșități și opțiuni ale populației

3.PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. Studii de fundamentare

3.2. Evoluția posibilă . Priorități

3.3. Optimizarea relațiilor în teritoriu

3.4. Dezvoltarea activităților economice

3.5. Evoluția populației

3.6. Organizarea circulației

3.7. Intravilan propus. Zonificare funcționala. Bilanț teritorial Zonificare funcțională

3.8. Măsuri în zone cu riscuri naturale

3.9. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

3.10. Protecția mediului

3.11. Obiective de utilitate publică

4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

GENERAL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

DENUMIREA LUCRĂRII :	Plan urbanistic general Comuna Comandău – Reactualizare 2019
BENEFICIAR :	Primăria Comunei Comandău – jud. Covasna
PROIECTANT GENERAL :	S.C. EXPERT BAU SRL
DATA ELABORĂRII:	2019
NR. PROIECT :	1612/2017

1.2. OBIECTUL PUG

Planul Urbanistic General urmărește elaborarea unei strategii de dezvoltare urbanistică pentru comuna Comandău în baza unei analize complexe a stadiului de organizare a acesteia și în concordanță cu intențiile ferme de dezvoltare afirmate de Primăria comunei. Aspectele analizate de Planul Urbanistic General sunt :

- analiza stadiului actual al dezvoltării urbanistice a comunei
- identificarea disfuncționalităților actuale
- evaluarea potențialului economic , a resurselor umane și a aspirațiilor de ordin social și cultural ale populației pentru următoarea perioadă de dezvoltare
- precizarea direcțiilor de dezvoltare urbanistică a comunei în corelare cu prevederile planurilor de amenajare a teritoriului național , județean , în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public
- stabilirea limitei intravilanului
- zonificarea funcțională a teritoriului intravilan
- stabilirea modului de modernizare și dezvoltare a căilor de comunicație și a infrastructurii edilitare
- delimitarea zonelor de risc , a zonelor protejate (naturale și construite)
- stabilirea măsurilor de reabilitare , protecție și conservare a mediului și a patrimoniului construit valoros
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în etapa următoare elaborării PUG
- stabilirea condițiilor și interdicțiilor definitive sau temporare ce vor trebui respectate pentru punerea în practică a prevederilor PUG
- enunțarea unei strategii de circulație a terenurilor pentru materializarea propunerilor de dezvoltare din PUG

Dupa obținerea avizelor legale, Planul Urbanistic General se va supune aprobării Conșiliului Local al comunei urmand a dobândi valoare juridică și a se constitui în instrument de lucru al administrației publice locale pentru :

- emiterea de Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire
- respingerea unor Autorizații de Construire
- clarificarea unor litigii ce pot apărea între persoane fizice și juridice

GENERAL

- fundamentarea solicitării de fonduri de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică (modernizari căi de comunicație , extinderi ale rețelelor edilitare ,construirea unor imobile pentru instituții publice

Prezentul Plan Urbanistic General (denumit în continuare PUG) s-a întocmit în baza următoarelor acte legislative și normative :

- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- LEGEA 50/1991 (actualizată prin LEGEA 127/2013 și OUG 121/2011)privind autorizarea construcțiilor
- ORDINUL MLPAT 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism
- HGR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil – cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul M.D.R.T. nr. 13/N/1999 – Ghid privind metodologia de elaborare a Planului Urbanistic General – cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar – cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările și completările ulterioare.
- OUG 195/1995 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare privind cadastrul și publicitatea imobiliară .
- Legea nr. 107/1996 a apelor – cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 cu modificările și completările ulterioare privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 cu modificările și completările ulterioare privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone Protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități.
- Legea nr. 422/2001 cu modificările și completările ulterioare privind protejarea monumentelor istorice.

GENERAL

- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000
- H G R nr. 349 / 2005 cu modificările și completările ulterioare privind depozitarea deșeurilor.
- HGR nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului – cu modificările și completările ulterioare.
- OUG nr.12/1998 cu modificările și completările ulterioare privind transportul pe căile ferate romane.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor – cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației – cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale – cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor – cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice – cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale – cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale – cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare cu modificările și completările ulterioare. privind prevenirea și stingerea incendiilor.

GENERAL

- Ordinul Ministerului de Interne nr 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor – cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apa a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice – cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de Risc Natural
- Anexa la Ordinul nr. 2.314/ 2004 al ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispartate – cu modificările și completările ulterioare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

PLANUL NATIONAL DE AMENAJARE A TERITORIULUI (P.A.T.N.)

Secțiunea I – Căi de comunicație (aprobată prin Legea nr 363/21.09.2006)

Secțiunea II – Apa (aprobată prin Legea nr 171/1997)

Secțiunea III – Zone naturale și construite protejate (aprobată prin Legea nr 5/2000)

Secțiunea IV – Rețeaua de localități (aprobată prin Legea nr 351/2001)

Secțiunea V – Zone cu risc natural (aprobată prin Legea nr 575/2001)

Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice (aprobată prin Legea 190/2009)

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN COVASNA (P.A.T.J.)

Date statistice de la Centrul Național de Statistică și ADR CENTRU

Suportul topografic la scara 1:5000 reactualizat în anul 2018

Informații de la Primăria comunei Comandău privind stadiul dezvoltării comunei , potențialul economic și uman , intențiile administrației locale și opțiunile populației .

Planul Urbanistic General al comunei Comandău întocmit în anul 1999 de SC PROIECT COVASNA , arh. Kosztándi V.

Studiu istoric întocmit de arh Fekete Márta specialist MCC 208 S-2006

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

GENERAL

Comuna Comandău este așezată în depresiunea Comandăului, în interiorul curburii arcului carpatic, în vecinătatea munților Brețcu la altitudinea de cca 1000 m deasupra nivelului mării. Coordonatele geografice care definesc amplasamentul sunt 45° 45'N și 26°16'E.

Comuna este traversată de albia pârâului Basca Mare și delimitată de pârâurile Poplița și Ruginosul în extremitatea vestică, Ghiurca Mare în extremitatea sudică și Delușor în extremitatea nord-estică. Șingura localitate din comună se dezvoltă pe malurile pârâului Basca Mare. Clima este temperat continentală, cu influențe est-europene cu veri răcoroase (temperaturi maxime de 25 °C și ierni geroase cu depuneri de strat de zăpadă timp de 4-5 luni pe an. Temperatura medie anuală este de cca 7 ° (în ianuarie temperatura medie cca -10 °, în iulie temperatura medie cca 15-18 °). Precipitațiile medii anuale sunt de cca 1000-2000 mm .

Factorii de risc natural sunt reprezentați de pericolul seismic generat de apropierea de munții Vrancei, pericolul inundațiilor pe pârâul Basca Mare, pericolul viiturilor și al alunecărilor de teren. De-a lungul timpului furtuni cu caracter devastator au distrus suprafețe întinse de pădure în extravilanul localității.

2.2. RELAȚII ÎN TERITORIU

Comuna Comandău este amplasată în sud-estul județului Covasna, la 22 km sud de orașul Covasna cu al cărei teritoriu administrativ se învecinează la nord. Se învecinează cu comunele Zagon la vest și sud, Gura Teghii (care face parte din județul Buzău) la est și sud-est .

DC 14 nemodernizat asigură accesul dinspre Covasna. Drumul forestier D177 permite accesul dinspre satul Păpăuți (comuna Zagon). Alte drumuri forestiere asigură accesul spre zonele împădurite învecinate. Calea ferată îngustă înființată în anul 1889 și dezvoltată pe parcursul secolului XX atâta vreme cât au funcționat exploatarea forestiere din localitate, nu mai este funcțională.

Din Planul Național de Amenajare a Teritoriului rezultă că nu există zone naturale protejate pe teritoriul comunei Comandău . Există însă zone de protecție în jurul ansamblurilor sau clădirilor monumente istorice de clasa A și B existente în comună. PATN înscrie comuna Comandău în zona de risc seismic, menționând gradul VII la Târgu Secuiesc și gradul VIII la Covasna. De asemeni cuprinde comuna Comandău în zona cu risc de inundații în bazinul pârâului Basca Mare și al afluenților acestuia .

2.3. EVOLUȚIE

Localitatea Comandău a fost înființată la sfârșitul secolului XIX sub forma unei colonii muncitorești anexă la o exploatare forestieră de mare anvergură (la scara sfârșitului secolului XIX –prima jumătate a secolului XX). Localitatea se suprapune peste amplasamentul unui post de grăniceri ce supraveghea granița dintre Imperiul Austro-Ungar și România.

Localitatea a făcut parte din comuna Păpăuți până în 1936 când a devenit unitate administrativ teritorială independentă. Din 1968 până în prezent face parte din județul Covasna pe baza legii 2 din 1968.

Timp de un secol localitatea a fost locuită de o populație multietnică, angajată la exploatarea forestiere din zona. În timp, aceștia i s-a alăturat o comunitate de ceangai

GENERAL

agricultori care asigurau hrana pentru muncitorii forestieri. Pe hărțile datand din epoci succesive(harti militare din 1898 și 1941, harta localitatii din 1930 și harta turistica din 1977) se poate identifica relația asezării cu elementele cadrului natural (cursul apelor curgatoare), trama stradala în buna parte asemanatoare cu cea de astazi, parcelarul, tipologia amplasării locuințelor și chiar clădiri existente până în ziua de astazi. Incendiile din anii 1899 și 1905, au distrus o mare parte a fondului construit, astfel incat astăzi mai exista putine din imobilele edificate pe parcursul existentei exploatarilor de lemn ce au stat la baza dezvoltarii localitatii.

2.4. NIVELUL DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ

PRODUȚIA INDUSTRIALĂ

Activitatea economică de baza în comuna Comandău a fost timp de un secol exploatarea lemnului, respectiv taieri de lemn în padurile invecinate și prelucrarea acestuia sub forma de cherestea în fabrica existenta în intravilanul localitatii. În anul 1999 fabrica de cherestea, motorul dezvoltarii economice a comunei Comandău și-a intrerupt activitatea. În unele dintre imobilele fabricii functioneaza mici ateliere de prelucrare a lemnului.

TRANSPORTURILE

Calea ferata ingusta infiintata în 1889 și extinsa până în 1896 spre a deservi activitatea de prelucrare a lemnului a devenit nefunctionala odata cu fabrica de cherestea. Aceasta cale ferata avea asociata o instalatie cu plan inclinat pentru preluarea diferentei de nivel de 327 m intre zonele Comandău și Covasna. Astazi legatura cu localitatile invecinate se face doar pe drumul comunal DC 14.

Exista o cursa zilnica de transport cu autobuze spre și dinspre Covasna.

AGRICULTURA

Solul și clima nu sunt favorabile productiei agricole. Fanetele și pasunile rezultate ca urmare a despadurilor permit cresterea animalelor (se cresc bovine, ovine, suine, caprine, pasari) și dezvoltarea activitatii de prelucrare a laptelui. Tabelele urmatoare analizeaza categoriile de foloșința Agricola a terenurilor în comuna Comandău .

CATEGORIA DE FOLOȘINTA	SUPRAFATA (ha)	%
ARABIL	0	0
PAȘUNI	389,91	12,43
FÂNEȚE	34,88	1,08
TOTAL AGRICOL	424,79	13,51
APE	30,17	0,09

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA – MEMORIU

GENERAL

PADURI	2463,35	78,55
DRUMURI / CF	21,71	0,06
CURTI / CONSTRUCTII	193,90	6,24
TOTAL NEAGRICOL	2711,07	84,94
NEPRODUCTIV	15,22	0,04
TOTAL COMUNA	3152	100

TURISM – SERVICII- COMERȚ

În localitatea Comandău există penșuni turistice și numeroase case de vacanță de foloșinta unifamilială. Cândva, în extremitatea estică a funcționat o parte de schi, astăzi dezafectată.

2.5.POPULAȚIA

Populația înregistrată la data de 01 01 2011 ca domiciliind în comuna Comandău este de 1006 locuitori. Populația comunei Comandău pe grupe de vârstă la nivelul anului 2011 aflată în evidența Institutului Național de Statistică este ilustrată în tabelul următor :

GRUPA DE VARSTA	BARBAȚI	FEMEI	TOTAL
0-4	35	26	61
5-9	31	18	49
10-14	30	32	62
15-19	29	25	54
20-24	39	48	87
25-29	48	31	79
30-34	49	33	82
35-39	49	41	90
40-44	43	45	88
45-49	27	21	48
50-54	31	19	50
55-59	32	37	69
60-64	29	39	68
65-69	18	24	42
70-74	14	15	29
75-79	10	19	29
80-84	3	10	13
Peste 85	1	5	6

Informațiile culese prin consultarea și coroborarea statisticilor naționale, înregistrărilor serviciilor locale de evidență populației și lucrărilor de sociologie elaborate pentru zona studiată conduc la următorul tabel de evoluție a populației în comuna Comandău.

ANUL INREGISTRĂRII	POPULAȚIA
1910	1917

GENERAL

1930	2417
1941	1750
1956	1236
1966	1872
1977	1281
1992	1120
2002	1042
2011	1006
2018	983

Se constată că:

- ordinul de mărime a populației comunei e în continua scadere din 1930 când s-a atins dezvoltarea economica maxima bazata pe exploatarea și prelucrarea lemnului
- Densitatea populatiei este redusa ,judetul Covasna situandu-se pe ultimul loc în tara la acest indicator.
- Conform Planului de Amenajare a Teritoriului National , ritmul de declin demografic este mai accentuat decat cel la nivel national (rural)
- Dupa 1990 , fabrica de cherestea s-a inchis , s-au instituit restrictii în ce priveste exploatarea lemnului , drept care a disparut motorul dezvoltarii economice ; o parte insemnata a populatiei a plecat la lucru în strainatate sau spre centre urbane mai dezvoltate din tara.

Populatia de nationalitate maghiara este majoritara (peste 93%). În localitatile comunei mai traiesc romani în proportii nesemnificative. De-a lungul timpului populatia a avut caracter multiethnic cuprinzand alaturi de maghiari romani, ceangai, germani, evrei, slovaci, etc Populatia activa era angajata la fabrica de cherestea sau la exploatarile de lemn din padurile apropiate. Fiind o colonie muncitoreasca constituita în jurul unei activitati economice prospere în localitate existau în 1930 scoala, dispensar medical, magazin care satisfceau nevoile locale.

2.6. CIRCULAȚIE ȘI TRANSPORTURI

Comuna Comandău este deservită de următoarele căi de comunicații :

DJ 14 Covasna -Comandău

Este un drum nemodernizat cu profil transversal cu latime variabila , circulație carosabilă în dublu sens și sistem rutier cu strat de uzura din macadam. Nu există rigole și trotuare pe toată lungimea drumului.

D 177 Păpăuți – Comandău , drum forestier cu profil transversal cu lațime variabilă.

D121H Comandău – Gura Teghii

În comună mai există drumuri comunale care ar avea deschideri suficient de generoase pentru o regularizare a profilului transversal . Aceste drumuri sunt în mica masură asfaltate (4 străzi din zona centrală) și nu prezintă trotuare pietonale. Este șingura cale de comunicatie functionala . Exista o cursa zilnica de autobuz spre și dinspre Covasna. Durata calatoriei e de cca o ora .

CALEA FERATA INGUSTA COVASNA-COMANDĂU a fost un exemplu feroviar spectaculos cu lungime de cca 45 km și dotat cu o instalatie de preluare a diferentei de inaltime de 327

GENERAL

m printr-un plan inclinat actionat cu cai și gravitațional. Aceasta cale ferată nu mai este funcțională de la desființarea fabricii de cherestea din comuna Comandău.

2.7. INTRAVILAN EXISTENT – ZONE FUNCȚIONALE – BILANȚ TERITORIAL

2.7.1. INTRAVILANUL EXISTENT

A fost aprobat în 1999 cu ocazia aprobării PUG anterior întocmit de SC PROIECT COVASNA SA

Acesta cuprinde :

- intravilanul localității Comandău (reședința de comuna) S=201,16 ha
- trupurile 3,4,6,7 reprezentat de captari de izvoare pentru asigurarea apei potabile S=1,45 ha
- trupul 5 reprezentat de un rezervor de apă S=0,12 ha
- trupurile 2, 8 și 9 ocupat de locuințe în regim turistic S=4,62 ha

Suprafața intravilanului este suficientă pentru situația actuală de dezvoltare economică și socială a comunei.

2.7.2. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

ZONA DE LOCUIT

Cuprinde suprafețele ocupate exclusiv de gospodăriile locuitorilor comunei. Gospodăriile se dezvoltă pe parcele de suprafețe relativ mici și fronturi înguste la strada. Parcelele sunt mobilate cu locuințe înșiruite specifice caracterului de colonie muncitorească al localității și cu locuințe construite izolat pe parcela. O bună parte din imobilele de locuit sunt case de vacanță în proprietatea unor persoane ce nu fac parte din populația stabilă a localității. Imobilele de locuit prezintă 1-2 nivele și anexe gospodărești de dimensiuni mici. În comună există în prezent 457 locuințe din care:

- 99% alimentate cu energie electrică
- 79% alimentate cu apă
- 56% dispun de canalizare

Marea majoritate a locuințelor sunt individuale, au regim de înălțime parter, sunt în stare fizică variind de la relativ bună la rea și sunt realizate din materiale clasice: lemn, cărămidă, țiglă. Clădirile mai vechi sunt realizate din lemn. Imobilele mai recente sunt construite din lemn sau cărămidă. Există și câteva locuințe colective cu regim de înălțime P+2 realizate cu structură de zidărie și beton armat. Aceste construcții sunt realizate în perioada comunistă.

ZONA DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE INDUSTRIALĂ

Este reprezentată de o mare suprafață de cca 4,4ha amplasată astăzi relativ central în cadrul localității ca urmare a extinderii în timp spre est a intravilanului cu parcelari destinate construirii caselor de vacanță. Înainte de 1990 acest amplasament era situat în extremitatea estică a localității. Astăzi această zonă este practic nefuncțională. O altă zonă de producție industrială și depozitare mai există în vestul localității, pe malul estic al pârâului Basca Mare.

GENERAL

ZONA DE DOTĂRI ȘI SERVICII

Obiectivele de utilitate publică , dotările și serviciile sunt relativ dișipate și suprapuse peste zone de locuit pe teritoriul localității. Sunt cuprinse în aceste zone clădirile Primăriei , Căminului cultural ,școala (inclușiv o sală de sport) , grădinița , cabinet medical , magazine.

ZONA DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ INTRAVILANĂ

Este slab reprezentata , clima și solul nefiind prielnice activitatilor agricole.

ZONA SPAȚIILOR VERZI

Constă intr-un parc amplasat central , langa Primarie , plantații neamenajate pe malul apelorcurgatoare , cateva terenuri de sport în zona sudica a localitatii.

ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

ZPMI 1 „**Ansamblul tehnic - Planul înclinat de la Comandău**” CV-II-a-A-13195. Prin caracteristicile specifice ale ansamblului , această zonă protejată se dezvoltă pe teritoriul administrativ al comunei Comandău, pe teritoriul administrativ al orașului Covasna și un segment foarte scurt în județul vecin Buzău, în zona de capăt a liniei din valea pârâului Cupan, la pasul Halom. Segmentul ce aparține comunei Comandău cuprinde zona de protecție a tronsoanelor de cale ferată îngustă de pe teritoriul comunei, zona de protecție a liniilor de cale ferată și a clădirilor anexe din intravilanul localității Comandău .Din același ansamblu fac parte terenul ,cladirile și amenajarile care în intervalul 1889-1990 au constituit fabrica de cherestea .Dat fiind ca din anul 1990 obiectivul industrial și-a încetat activitatea , intregul ansamblu a devenit nefuncțional și se afla în stare de degradare . Cladirile cuprinse în acest complex dateaza din anii 50 ai secolului trecut și mai adapostesc utilaj tehnologic datand de la sfârșitul secolului al XIX lea. Acest utilaj se constituie în marturie esentiala pentru istoria industriei și a civilizatiei . Ansamblul este dezorganizat în contextul complicatei succesiuni a etapelor de existenta (ca proprietate , oranduire sociala ,resurse financiare , manageriat etc).

ZPMI 2 „**Cazino, azi primărie, grădiniță, casă de cultură**” V-II-m-B-13194. Această zonă de protecție se dezvoltă în jurul cladirii cu nr 63 amplasata în centrul localitatii . Cladirea dateaza din anul 1922 , prezinta modificari mari fata de imaginea initiala . La momentul edificarii a adapostit un cazino , cinematograf , carciuma , magazin .Astazi se constituie în spatiul în care își desfășoara activitatea primaria , caminul cultural , gradinita și biblioteca comunala .Cladirea este îngrijita , beneficiaza de un amplasament privilegiat , prin functiunile gazduite așigura interes pentru locuitorii localitatii dar datorita modificarilor arhitecturale operate și dezorganizarii urbanistice din zona în care este amplasata nu este pusa în valoare și nu ofera o imagine agreabila și nu se constituie în element polarizator pentru spatiul urbanistic.

În localitate mai există cladiri cu vechime de cca 50-100 de ani care nu figurează pe lista monumentelor istorice dar prezintă valoare ambientală care le recomanda pentru o restaurare profesionistă și gășirea unei funcțiuni potrivite .În general au structura de lemn , uneori ascunsa de tencuiei și prezinta detalii specifice arhitecturii de lemn ,montane și turismului balnear .

Clădirea trezoriala este un exemplu reușit de arhitectură cu valoare ambientală care a gazduit la momentul existentei postului de graniceri locuinta ofiterilor .Este amplasata în

GENERAL

estul localitatii , în vecinatatea Cimitirului Evreiesc și dateaza din 1882 , fiind cea mai veche cladire din localitate. Se afla în stare buna și gazduieste Ocolul Șilvic .

„Castelul Mic” construit în 1890 ca locuinta directorului intreprinderii ,este amplasat în centrul localitatii , la numarul 78 .Este în stare buna și gazduieste un muzeu satesc .

„Castelul Groedel „, amplasat în vestul localitatii, dateaza din anul 1928 ,a servit drept cabana de vanatoare , se afla în stare buna , beneficiaza de un amplasament frumos , bogat în vegetatie între albiile paraielor Basca Mare și Poplita. Cu toate acestea nu este foloșit .

În localitate mai exista imobile de locuit mai mari cu destinatie initiala de locuinte pentru functionarii fabricii de cherestea . Acestea sunt foloșite și astazi ca locuinte . Multe prezinta modificari majore fata de aspectul lor initial . Aceste imobile prezinta un vocabular arhitectural mai apropiat de arhitectura rurala .

Nu trebuie ignorate locuintele muncitoresti înșiruite care datorita modificarilor suferite au pierdut din valoarea arhitecturala dar prezinta un model de practica urbanistica în zona în cei cca 100 ani existenta și fac parte din specificul urbanistic al localitatii .

2.7.3. BILANȚ TERITORIAL

SATUL COMANDĂU

BILANȚ INTRAVILAN LOCALITATEA COMANDĂU		
ZONE FUNCȚIONALE	ARIE(ha)	%
ZONA CENTRALĂ : INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC	3,80	2,22
ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE	108,60	63,51
ZONA UNITAȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	10,47	6,12
ZONA UNITAȚI AGROZOOTEHNICE	1,00	0,58
ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII		
CCR – CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE	11,54	6,75
CCF – CĂI DE COMUNICAȚII FERROVIARE	1,15	0,67
ZONA SPAȚIILOR VERZI , PENTRU AGREMENT , SPORT , PROTECTIE	26,02	15,21
ZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE	1,85	1,08
ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0,00	0
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI CIMITIRE	2,80	1,63
ALTE ZONE APE, TEREN NECONSTRUIT, ETC.	3,75	2,19
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN EXISTENT	170,98	100

GENERAL

TRUPURI

BILANȚ INTRAVILAN COMANDĂU	
	ARIE(ha)
TRUP PRINCIPAL	161,55
TRUP 2	0,90
TRUP 3	0,52
TRUP 4	0,60
TRUP 5	0,48
TRUP 6	0,10
TRUP 7	1,55
TRUP 8	0,85
TRUP 9	0,14
TRUP 10	1,41
TRUP 11	0,45
TRUP 12	1,09
TRUP 13	0,12
TRUP 14	0,12
TRUP 15	0,12
TRUP 16	0,12
TOTAL	170,98

2.8. ZONE CU RISCURI NATURALE

Exista zone cu risc de inundații pe traseul Pârâului Basca Mare și a pâraielor afluate . Apropierea de munții Vrancei generează risc seismic ușor controlabil la scara și tipul de construcții existente sau propuse în mediul rural . Orasul Covasna este incadrat în zona de intensitate seismică VIII. Acest risc este mentionat și în Planul National de Amenajare a Teritoriului . Exista de asemeni pericol de viituri și alunecari de teren pe versantii învecinati . De-a lungul timpului furtuni cu caracter devastator au distrus suprafete întinse de padure în extravilanul localitatii .

2.9. ECHIPARE EDILITARA

2.9.1. GOSPODARIREA APELOR

Lucrări hidrotehnice

Surse de apă :puțuri forate

2.9.2.ALIMENTAREA CU APĂ

Reteaua este construita in anii 1980, cu acoperire partiala a satului, iar in anul 2010 a intrat in reabilitare. Noua retea nu a fost finalizata si nu este functionala. Din aceasta noua retea s-a executat captarea mai multe izvoare, inmagazinarea cu rezervor nou si retea de distributie partiala cu hidranti. La finalizarea lucrarii se va conecta la vechea retea cu put forat si rezervor subteran.

Alimentarea obiectivelor particulare si publice se face de la rețeaua publică initiala din anii 1980 sau din puțuri forate pe proprietatea locuitorilor care din motive economice nu s-au racordat la rețeaua publica. Distributia este realizata doar partial, fara a deservi intrega localitate.

2.9.3. CANALIZAREA

GENERAL

Reteaua deserveste doar obiective publice și blocurile din localitate. Colectarea apelor se realizează într-o stație tip „Imhoff”.

2.9.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Localitatea dispune de alimentare cu energie electrică de la rețeaua de 0,4kV dispusă aerian. Aceasta rețea este alimentată de la linia electrică aeriană de 20 kV cu racordare în partea nordică a localității. Localitatea are mai multe posturi de transformare care asigură alimentarea rețelei publice de curent electric. Posturile de transformare sunt amplasate în apropierea marilor consumatori electrici și central în zonele rezidențiale ale comunei.

Iluminatul public

Localitatea are o rețea de iluminat public cu acoperire parțială pe străzile existente.

2.9.5. TELECOMUNICAȚIILE

2.9.6. ALIMENTARE CU GAZ NATURAL

Comuna nu dispune de alimentare cu gaz. Buteliile reincarcabile cu gaz se folosesc pentru consumul la bucatărie. Există mai multe centre de distribuție a buteliilor reincărcate pe teritoriul comunei.

2.9.7. GOSPODARIEA COMUNALĂ

Deșeurile menajere sunt colectate de o firmă specializată care operează pe tot teritoriul județului. Deșeurile sunt transportate la rampa de la satul Leț situat în apropierea comunei Cătalina, un depozit ecologic care procesează toate deșeurile din județul Covasna.

2.10. PROBLEME DE MEDIU

Nu există dezechilibre notabile de mediu în comuna Comandău. Printre problemele de analizat se numără următoarele:

- asigurarea zonelor de protecție pentru puțurile de alimentare cu apă și izvoarelor de apă
- evacuarea apelor menajere în fose septice și microstații de epurare
- asigurarea distanțelor de siguranță între fântâni și latrine, platforme de depozitare de deșeurii animale, grajduri
- distanța între construcțiile existente și propuse în viitor și cimitire
- oportunitatea realizării unor plantații de protecție în vederea diminuării riscului de înzăpezire sub acțiunea vânturilor dominante.
- exploatarea judicioasă a pădurilor în vederea evitării viiturilor și alunecărilor de teren

2.11. DISFUNCTIONALITĂȚI

La nivelul zonificării:

Prezența zonei industriale dezafectate dar inclusă în Lista Monumentelor de Arhitectură în centrul de greutate urbanistic al localității contribuie alături de calitatea căilor de comunicație și calitatea spațiilor urbane din vecinătate la inexistența unei zone centrale organizate, capabilă să polarizeze viața socială a comunității și să ofere populației un cadru urbanistic civilizat la scara momentului actual și pe măsura frumuseții cadrului natural înconjurător;

Monumentele istorice de clasă A sau B nu sunt puse în valoare în actualul context înconjurător reprezentat de drumurile în stare proastă, spații necontrolate urbanistic, cadru construit de proastă factură în imediată vecinătate; Faptul că unele imobile cu valoare ambientală nu au o funcțiune clară reduce șansele ca acestea să se constituie în puncte de interes în organizarea și compoziția urbanistică. Există încă imobile de locuit tradiționale realizate din lemn, în general nefuncționale, care mai pot fi salvate prin restaurare, refuncționalizare.

GENERAL

La nivelul spațiului urban:

Spațiul urban este complet dezorganizat, imobilele par amplasate întâmplător fără reguli , spațiile rezultate la intersecția drumurilor sau în jurul obiectivelor de utilitate publică sunt necontrolate.

La nivelul căilor de comunicație :

Inexistența unei infrastructuri adecvate pentru o localitate în secolul XXI determină disconfort pentru populația localității concretizat prin limitarea legăturilor cu localitățile învecinate datorită proastei calități a drumurilor, podurilor, etc. Starea de degradare a drumurilor și sistematizarea necorespunzătoare a acestora determină circulație dificilă a vehiculelor, disconfort pentru pietoni, praf, noroi, imagine necorespunzătoare. Trotuarele lipsesc.

La nivelul echipării edilitare :

Nu toate imobilele sunt racordate la sistemul public de alimentare cu apă .
Canalizarea este încă nerezolvată la nivelul comunei .

2.12. NECESITAȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Referitor la dezvoltarea comunei în etapa imediat următoare, populația optează pentru :

- Modernizarea drumurilor județene, comunale, locale și echiparea acestora cu trotuare
- Echiparea localității cu rețele edilitare caracteristice locuirii civilizate: alimentare cu apă, canalizare în sistem centralizat
- Demersuri necesare creării de locuri de muncă
- Diversificarea serviciilor pentru creșterea calității vieții

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE

S-a întocmit un studiu istoric referitor la evoluția comunei , valoarea de monument sau ambientală a clădirilor cu valoare arhitecturală de pe raza comunei .

3.2. EVOLUȚIA POȘIBILĂ , PRIORITAȚI

Direcțiile de dezvoltare a comunei în perioada imediat următoare pornesc de la :

- concluziile studiilor de fundamentare
- necesitatea rezolvării disfuncționalităților identificate
- necesitatea alinierii la normele și standardele europene la nivelul gestionării localităților
- necesitatea asigurării unui nivel decent de calitate a vieții pentru locuitorii comunei

Se propune dezvoltarea pe baza agroturismului montan , exploatarea în condiții controlate a lemnului și , comerțului cu produse forestiere inclusiv ciuperci și fructe de pădure , a serviciilor .

Se va acționa pe multiple planuri în scopul :

- creșterii gradului de independență economică a comunei
- asigurării unor noi locuri de muncă în diverse domenii pentru locuitorii comunei în scopul stabilizării populației
- asigurării condițiilor de trai confortabil.

Prioritățile de intervenție vizează :

- Modernizarea drumurilor

GENERAL

- Creșterea gradului de echipare edilitară
- Punerea în valoare a patrimoniului construit valoros (monumente clasa A și B dar și construcții cu valoare ambientală)
- Exploatarea potentialului turistic
- Modernizarea obiectivelor de utilitate publică existente
- Dezvoltarea serviciilor
- Dezvoltarea urbanistică pe baza zonificării funcționale reale și punerea în valoare a tuturor terenurilor aflate în proprietate publică

3.3.OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU

Relațiile în teritoriu ale comunei Comandău se vor dezvolta în continuare bazându-se pe drumurile județene DC 14 și DJ121H D 177 și drumurile forestiere existente. Se impune modernizarea drumurilor comunale în vederea dezvoltării transportului cu pasageri, mărfuri ,etc. Rețeaua de transport cu autobuze dispune deja de stații în localitate. Creșterea numărului de curse către și dinspre Covasna ar putea sprijini dezvoltarea economică a comunei cu care evident este într-o relație de influențare reciprocă .

Redeschiderea căii ferate înguste pe traseul Covasna –Comandău în scop turistic constituie un suport potrivit pentru dezvoltarea comunei cu condiția modernizării condițiilor de transport , reconstruirii stației de cale ferată.

Optimizarea transportului auto și feroviar prin creșterea confortului călătorilor , stabilirea unor orare de circulație adecvate și amenajarea corespunzătoare a stațiilor vor putea sprijini dezvoltarea economică a localității, accesibilitatea unor locuri de muncă în orașele situate la distanțe rezonabile : Covasna , Targu Secuiesc .

Distanța mică față de Covasna (22km) și Tg Secuiesc (40km ,) este un argument în favoarea dezvoltării locale , comuna putându-se constitui în furnizor de forță de muncă pentru societățile comerciale din aceste orase .

3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR

3.4.1. AGROTURISMUL

Se consideră ca acest domeniu de activitate ar putea fi noul motor de dezvoltare al localității pornind de la resursele locale existente : cadru natural remarcabil , împrejurimi deosebit de pitorești , iarna lungă cu persistența timp de 4-5 luni a stratului de zăpadă , forța de muncă disponibilă , distanțe rezonabile până la noduri de circulație importante. S-ar putea încuraja următoarele tipuri de turism :

- agroturismul cu caracter de odihnă și agrement în pensiuni , tabere și locații de camping
- asocierea cu turismul balnear existent la Covasna
- dezvoltarea turismului sportiv prin deschiderea , extinderea și modernizarea părții existente pe versanții situați la estul intravilanului localității ; deschiderea de tabere de cantonament sportiv; Acestea li s-ar putea asocia activități turistice de genul ciclismului care se poate practica cu ușurința pe drumurile puțin aglomerate . Datorită traficului redus ciclismul se poate practica fără amenajarea pistelor pentru bicicliști . Pescuitul sportiv se poate practica pe cursul apelor curgătoare din zona.

Versanții împaduriți din vecinătate permit amenajarea de trasee turistice atragătoare pietonale , de calărie și mountain-bike.

GENERAL

- refuncționalizarea zonei industriale dezafectate în scop turistic le-ar face accesibile publicului amator de istorie și arhitectură , ar contribui la dezvoltarea economică a comunei și ar asigura noi locuri de muncă ; Cladirile de locuit tradiționale realizate din lemn , cu valoare ambientală , în bună parte nefuncționale se pot salva prin refuncționalizare .
- toate aceste forme de turism se pot dezvolta corelandu-se între ele . Valorificarea simultană a tuturor acestor resurse turistice poate genera locuri de muncă și venituri suplimentare pentru întreprinzătorii din comună.

3.4.2. ACTIVITATI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

Este de dorit resuscitarea activitatilor de exploatare a lemnului în conditii controlate asociate cu masuri de protectie a mediului . În acest caz , ar fi recomandabil ca asemenea activitati sa nu fie amplasate în perimetrul vechii fabrici de cherestea , dat fiind ca acest amplasament a devenit central , cuprinde cladiri ce trebuiesc protejate . Perimetrul vechii fabrici de cherestea ar putea fi folosit pentru activitati mestesugaresti legate de prelucrare a lemnului sau prelucrare a lemnului cu utilajele traditionale pastrate pe amplasament ca factor de punere în valoare a mostenirii industriale în localitate într-un context muzeal de istorie industrială.

3.4.3. SERVICIILE

Un important motor de creștere economică și a calității vieții în comună il poate constitui dezvoltarea serviciilor . Extinderea și diversificarea acestora ar determina crearea de locuri de muncă și un trai mai confortabil pentru populație.

3.5. EVOLUȚIA POPULAȚIEI

Informațiile culese prin consultarea și coroborarea statisticilor naționale , înregistrărilor serviciilor locale de evidență a populației și lucrărilor de sociologie elaborate pentru zona studiată conduc la urmatorul tabel de evoluție a populației în comuna Comandău

ANUL INREGISTRĂRII	POPULAȚIA
1910	1917
1930	2417
1941	1750
1956	1236
1966	1872
1977	1281
1992	1120
2002	1042
2011	1006
2018	983

Se constata ca populatia este în continua scadere .În aceste condiții sunt necesare măsuri care să favorizeze stabilizarea populației în următoarele direcții :

- Pentru absorbția ocupațională a persoanelor care inca mai locuiesc în localitate :

GENERAL

- Diversificarea activităților socio-economice
- Diversificarea serviciilor accesibile populației
- Sprijinirea micilor întreprinzători de către autoritățile locale
- Inițierea unor relații de cooperare cu poli urbani de dezvoltare din apropiere
- Pentru creșterea natalității și scăderea mortalității :
 - Facilitați economice pentru familii tinere : atribuire parcele pentru locuințe , reduceri taxe locale
 - Suținerea grădinițelor și școlilor de către autoritățile locale
 - Creșterea volumului și calității serviciilor de sănătate
 - Inițierea (eventual cu concursul bisericilor) unui serviciu local de asistență socială pentru bătrâni , bolnavi , copiii ai căror părinți sunt plecați la muncă în străinătate ,
- Pentru creșterea gradului de atractivitate a localității ca o consecință directă a densității și calității serviciilor publice , gradului de echipare edilitară , condițiilor de locuit , stării tehnice a infrastructurii rutiere și feroviare calității condițiilor de transport public rutier și feroviar .

3.6.ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

3.6.1.CIRCULAȚIA RUTIERĂ

Circulația rutieră se va desfășura în continuare pe drumurile Dc 14 (Covasna-Comandău) DJ 121 H(Comandău – Gura Teghii) D 177 (Păpăuți-Comandău).Se impune modernizarea acestor drumuri. Lucrarile de modernizare se vor desfășura în baza normelor metodologice privind proiectarea drumurilor cuprinse în ORD M.T. 45/1998 și a Normelor metodologice privind proiectarea și realizarea strazilor din mediul rural cuprinse în ORDINUL M.T. 50/1998. Soluțiile alese se vor adapta la situația existentă.

Lucrarile de modernizare vor consta în :

- corectarea elementelor geometrice ale traseelor
- înlocuirea sau modernizarea podurilor peste paraul Basca Mare
- amenajarea profilelor transversale caracteristice categoriei drumurilor , asigurând lățimile necesare pentru carosabilul și platforma acestor drumuri , respectiv lățimile necesare zonelor de siguranță , precum și echiparea cu rigole adiacente acostamentului pentru scurgerea apelor pluviale în vederea menținerii stabilității drumului .În general distanțele între aliniamentele existente permit rezolvarea profilelor transversale conform prescripțiilor în vigoare .În funcție de mărimea acestor distanțe se vor adopta soluții cu trotuare pietonale și rigole de scurgere a apelor pluviale pe una sau ambele laturi ale carosabilului .Se vor asigura distanțe de siguranță de minim 1,5 m fata de limita carosabilului . Pe planșele de reglementări sunt figurate cateva soluții caracteristice .
- echiparea în masura posibilităților cu trotuare pietonale
- modernizarea imbracaminților rutiere
- amenajarea și echiparea intersecțiilor

GENERAL

- amenajarea spațiilor pentru staționare și parcare auto în vecinătatea obiectivelor de utilitate publică
- amenajarea spațiilor necesare stațiilor de transport în comun
- sistematizarea circulației carosabile și pietonale în jurul monumentelor existente

Pentru rezolvarea intersecțiilor se vor întocmi planșe de detaliu la scara 1:500 cuprinse în Planuri Urbanistice de Detaliu.

Procedurile de avizare a construcțiilor vor ține cont de zonele de protecție a drumurilor (în extravilan 18 m din axul drumurilor de o parte și alta a drumurilor comunale , respectiv 20 m în cazul drumurilor județene) , de cerințele de vizibilitate în intersecții precum și de necesitatea asigurării viitoarelor supralargiri ale drumurilor care traversează mediul rural conform ORDINULUI M.T. 43/1997 . În acest sens se vor institui distanțe minime de amplasare a construcțiilor în extravilan după cum urmează :

- 20 m față de axul drumurilor comunale
- 24 m față de axul drumurilor județene

3.6.2.CIRCULAȚIA FERROVIARĂ

Redeschiderea Căii ferate Covasna- Comandău , poate contribui la dezvoltarea comunei Cătalina prin organizarea de curse regulate de agrement pentru turiști.

Conform legii există o zonă de protecție de maxim 100 m față de axul căii ferate , de o parte și alta a acestuia , indiferent de proprietar. În această zonă se pot edifica construcții doar cu avizul Ministerului Transporturilor.Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de 20 m situate de o parte și alta a axului căii ferate și servește amplasării instalațiilor de conducere operativă și semnalizare . În aceste condiții pentru orice intervenții în zona căii ferate se vor întocmi planșe de detaliu la scara 1:500 incluse în Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor supune avizării inclusiv Ministerului Transporturilor .Se impune construirea unei stații de cale ferată cu anexele turistice necesare .

3.6.3.CIRCULAȚIA PIETONALĂ

În cadrul modernizării drumurilor județene și comunale se vor face eforturi de asigurare a trotuarelor pietonale cel puțin pe o parte a fiecărui drum din comună .

Se vor deschide noi trasee pietonale pentru a scurta căile de acces spre obiectivele de utilitate publică și pentru stabilirea unor legături între zone de interes turistic (aferele cazării , practicării sporturilor de iarnă , alimentației publice , activităților de agrement) . Se vor amenaja alei pietonale în spațiile verzi , în jurul monumentelor de arhitectură și a construcțiilor istorice cu valoare ambientală.Se vor moderniza podurile pietonale ; noile trasee pietonale propuse în vederea articulării zonelor funcționale se vor echipa cu poduri peste raul Basca Mare .

3.7. INTRAVILAN PROPUS; ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ; BILANȚ TERITORIAL

3.7.1.INTRAVILANUL PROPUS

În tema de proiectare s-au solicitat modificări locale ale intravilanului cu scopul unei mai bune gestionări a terenurilor în zona de locuințe. Există parcele ocupate de imobile de locuit care sunt situate parțial în intravilan, parțial în extravilan. Se generează astfel inconveniente

GENERAL

la stabilirea taxelor pentru impozite și în procedurile de autorizare a construcțiilor cu privire la condițiile de ocupare a terenurilor.

S-au operat modificările de introducere în intravilan a obiectivelor economice sau grupuri de case de vacanță care s-au edificat în extravilan pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate anterior prezentului studiu.

Din tabelul următor rezultă modificările operate asupra intravilanului :

ZONE FUNCȚIONALE COMANDĂU	EXISTENT		PROPUS	
	SUPR(ha)	% DIN INTRAVILAN	SUPR(ha)	% DIN INTRAVILAN
ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII, ZONA CENTRALĂ	3,80	2,22	11,06	5,28
ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	108,60	63,51	150,42	71,43
ZONA UNITAȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	10,47	6,12	2,01	0,96
ZONA UNITAȚI AGROZOOOTEHNICE	1,00	0,58	3,02	1,44
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT din care				
-RUTIERE	11,54	6,75	11,25	5,37
-FEROVIARE	1,15	0,67	1,15	0,55
ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE/ NEAMENAJATE, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	26,02	15,21	23,68	11,31
ZONA CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE	1,85	1,08	2,59	1,23
ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0,00	0,00	0,09	0,04
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALA ȘI CIMITIRE	2,80	1,63	2,75	1,31
APE, TERENURI NEPRODUCTIVE	3,75	2,19	2,20	1,05
TOTAL INTRAVILAN	170,98	100	207,35	100
VARIATIE INTRAVILAN			+ 36,37 ha	

3.7.2.ZONE FUNCȚIONALE

3.7.2.1. ZONA CENTRALA CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC

Se dezvoltă adiacent căilor principale de circulație rutieră din comună .

Zona cuprinde teritoriul ocupat de instituțiile și dotările publice existente , construcțiile cu valoare arhitecturală declarată (monumente clasa A și B) sau ambientală cu potențial de valorificare în șine și pentru localitate , dar și parcele ocupate de locuințe și funcțiuni complementare acestora cuprinse între obiectivele de utilitate publică .

Disfuncțiile identificate la nivelul acestei zone sunt :

- Caracterul de cvași-abandonare a zonei industriale nefuncționale din centrul localitatii
- Spatiul urban dezvoltat intamplator , dezorganizat
- Spatiile de circulatie nemodernizate

Recomandarile propuse constau în :

GENERAL

-valorificarea perimetrului fostei fabrici de cherestea pentru amplasarea unor functiuni de interes public în condițiile pastrării ,protejării , refuncionalizării construcțiilor protejate din acest perimetru .Ocuparea terenului cu noi imobile sau eventuale reparcelari se vor face în baza unor Planuri urbanistice de detaliu ;

-deschiderea de trasee pietonale care să asigure legături facile între toate zonele localității și zona centrală

-valorificarea terenurilor publice neocupate din zona centrală pe baza unor studii cuprinse în Planuri Urbanistice de Detaliu întocmite la scara 1:500 ; Scopul studiilor ar fi gruparea obiectivelor de utilitate publică într-un sistem articulat prin trasee pietonale astfel încât să se genereze “nuclee animate” în localitate .

-ordonarea spațial-geometrică a circulațiilor rutiere și pietonale

-echiparea zonei centrale cu spații verzi și spații de staționare auto

-valorificarea clădirilor monument sau cu valoare ambientală prin refuncionalizare și amenajări exterioare în scopul creșterii calității spațiilor prin participarea acestor clădiri deosebite la imaginea arhitectural-urbanistică a localității .

-creșterea numărului de obiective de utilitate publică cu funcțiune turistică și sportivă

3.7.2.2.ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE

Zona cuprinde cea mai mare parte a intravilanului , respectiv clădirile de locuit P – P+2 și parcelele aferente acestora pe care sunt edificate și anexele gospodărești corespunzătoare modului de viață rural.

Se constată dezvoltarea întâmplătoare , în afara regulilor urbanistice , slabă echipare a drumurilor de-a lungul cărora se dezvoltă aceste zone .Se recomandă :

- instituirea de alinieri care să asigure rezerva necesară în vederea asigurării condițiilor de supralargire a arterelor de circulație în timp

-întocmirea de planuri urbanistice zonale în vederea reparcelării terenurilor și echipării zonelor parcelate cu drumuri de acces

-întocmirea de planuri urbanistice de detaliu în vederea rezolvării intersecțiilor , organizării spațiilor publice

-valorificarea tradiției locale prin folosirea soluțiilor tradiționale de parcelare pentru locuințe înșiruite , limbaj arhitectural la elaborarea proiectelor pentru imobile de locuit , anexe gospodărești ,.

3.7.2.3. ZONA UNITAȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE ȘI DE DEPOZITARE

Datorită condițiilor neprielnice de dezvoltare a agriculturii , zona cuprinde teritoriul de mici dimensiuni ocupat de ferme de vaci ,cai , depozite de alimente, centre de colectare a ciupercilor și fructelor de pădure amplasate în general la limita intravilanului .

Se recomandă menținerea acestor funcțiuni pe aceste amplasamente spre a nu interfera cu activitățile turistice preconizate.Epoșibila dezvoltarea de ferme de cai ca suport pentru dezvoltarea turismului și mici ferme de animale pentru asigurare de alimente proaspete pentru obiectivele turistice preconizate.

3.7.2.4. ZONA UNITAȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

Zona este slab reprezentată dar cuprinde mici ateliere de prelucrare a lemnului .Nu s-au înregistrat disfuncții majore . Pentru viitor se propune rezervarea de amplasamente la limita intravilanului pentru poșibili investitori.

GENERAL

3.7.2.5.ZONA SPAȚIILOR VERZI ,PENTRU SPORT , AGREMENT ȘI PERDELE DE PROTECȚIE

Zona cuprinde terenuri de sport și spații verzi relativ dezorganizate localizate adiacent albiei paraurilor care traversează sau delimitează intravilanul , pe amplasamentul părții de schi dezafectate , în zona centrală.

Se propune optimizarea prin amenajarea terenurilor inundabile adiacente albiei paraurilor , amenajarea de terenuri de sport în cadrul acțiunilor de dezvoltare a funcțiunii turistice a localității .

De asemenea se propun plantații de protecție pe direcția NE în calea zăpezilor .

3.8.MASURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE

3.8.1.RISCUL SEISMIC

Dată fiind amplasarea geografică a comunei într-un perimetru în care parametrii seismici sunt :

- intensitatea seismică în grade MSK :VII
- accelerația terenului 0,2g
- perioada de colț $T_c = 1,0s$

toate construcțiile se vor construi pe bază de proiecte întocmite de specialiști atestați și verificate conform legislației în vigoare .

3.8.2. RISCUL DE INUNDAȚII

Se vor executa lucrări de îndiguiri , stabilizare și plantare a malurilor . Se va acționa împotriva blocării cursurilor de apă cu gunoaie , trunchiuri de arbori prin curățarea permanentă a albiei apelor curgătoare .Malurile apelor curgătoare se vor trata ca zone neconstruibile pentru a nu exista construcții în pericol de inundabilitate și pentru a permite accesul liber la cursul apelor pentru intervenție în caz de pericol de inundații .

3.8.3. EFECTELE VÂNTULUI ȘI ZAPEZII

Se vor organiza perdele de protecție pe direcția Nord-Est , plantații de aliniament adiacente drumurilor cu ocazia modernizării acestora și plantări pe malurile apelor curgătoare . Scopul acestor plantări este reducerea efectelor vântului și înzăpezirilor .

3.9.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.9.1.REȚEAUA DE ALIMENTARE CU APA

Sistemul de alimentare cu apă aflat în reabilitare va asigura apă potabilă și pentru stins incendii în localitate.

Rețelele de distribuție vor asigura apă necesară utilizatorilor în cantitatea, calitatea și presiunea cerută, conform normativelor în vigoare. Pentru sectorizarea rețelei , se vor prevedea cămine de vane. Pentru combaterea eventualelor incendii, pe rețeaua de apă se vor prevedea hidranți exteriori.

GENERAL

Se propune finalizarea gospodăririi de apă în comună, care să conțină următoarele obiective: rezervor, stație de tratare și stație de pompare.

Sursa de apă o va constitui puțul forat existent și izvoarele captate în baza unui studiu hidro-geologic. Pentru sursele de apă și pentru captări se instituie zonele de protecție sanitară și perimetrul de protecție hidrogeologică, conform HG 930/2005, acestea fiind dimensionate prin elaborarea de studii hidrologice. Prin aceste studii se dimensionează următoarele zone :

- zona de protecție sanitară cu regim sever : cuprinde terenul din jurul surselor de apă , unde este interzisă amplasarea oricăror funcțiuni sau activități care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă ;
- zona de protecție sanitară cu regim de restricție : cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever , astfel delimitat încât , prin aplicarea de măsuri de protecție , în funcție de condițiile locale , să se elimine pericolul de alterare a calității apei ;
- perimetrul de protecție hidrogeologică : cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafața și/sau în subteran a apelor subterane prin emergențe naturale (izvoare) , drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

Pentru stațiile de pompare, instalațiile de tratare, rezervoare de înmagazinare, aducțiuni și rețele de distribuție apă se instituie zonele de protecție sanitară cu regim sever, conform HG 930/2005, dimensionarea acestora făcându-se cu respectarea următoarelor limite minime :

- stații de pompare : 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor ;
- instalații de tratare : 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor
- rezervoare îngropate : 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor
- aducțiuni : 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora
- alte conducte din rețelele de distribuție : 3 m.

3.9.2. REȚELE DE CANALIZARE ȘI EPURAREA APELOR UZATE

În scopul înființării, echipării edilitare a zonei, precum și pentru asigurarea diminuării poluării mediului, prin PUG se propune un sistem centralizat de canalizare (rețele de canalizare, stații de pompare, stații de epurare), pe toate străzile din comună , urmând să fie acoperite și zonele nou atrase în intravilanul localității. În funcție de configurația zonei, se propune realizarea unei rețele de canalizare cu regim gravitațional și/ sau prin pompare, cu asigurarea depoluării apelor uzate înainte de descărcarea în emisar prin intermediul unor stații de epurare.

Se propune realizarea unei stații de epurare pe un teren ce aparține domeniului public. Această stație de epurare va fi de tip mecano – biologic compact, deversarea apelor epurate făcându-se prin intermediul unei conducte de refulare $De = 200$ mm.

Se va lua în calcul că zona de protecție sanitară poate fi redusă în funcție de tipul stației de epurare achiziționată , conform normelor în vigoare și va fi condiționată de avizele de la Direcția de sănătate publică și Ministerul Mediului.

Toate tronsoanele de canalizare de pe drumurile laterale se vor executa în carosabil sau în afara carosabilului, în funcție de avizele deținătorilor de rețele aflate pe amplasamente.

Se prevede canalizare în sistem divizor, apele pluviale urmând să fie colectate în canale pe marginea drumului, care pot fi lăsate deschise sau se pot închide cu placi de beton. În măsura în care, în urma întocmirii proiectului de specialitate, se constată că este necesar, se vor prevedea construcții de atenuare a debitelor meteorice prin rezervoare de înmagazinare și stații de pompare.

3.10. PROTECȚIA MEDIULUI

GENERAL

Teritoriul comunei Comandău nu prezintă disfuncții majore în privința protecției mediului . Nu există zone naturale protejate pe teritoriul comunei Comandău. Pentru menținerea unui sistem echilibrat sunt necesare :

- educarea populației în sensul obligațiilor ce îi revin pentru protecția mediului
- eliminarea eventualelor surse de poluare
- gospodărirea adecvată a platformelor de depozitare a dejecțiilor animale la eventualele ferme și în gospodării
- canalizarea apelor menajere sau folosirea microstațiilor de epurare cu deversarea apelor epurate în ape curgătoare sau rigolele de colectare a apelor pluviale adiacente carosabilului
- respectarea zonelor de protecție sanitară față de puțurile de alimentare cu apă potabilă , stațiile de pompare , stații de epurare , cursuri de apă , cimitire
- buna gestionare a colectării și transportului deșeurilor menajere
- controlul asupra relației între amplasamentele surselor de alimentare cu apă (puțuri , fântâni) și depozitele de dejecții animale , microstațiile de epurare , fosele septice , conductele de canalizare
- organizarea terenurilor publice neamenajate ca spații verzi
- plantarea de perdele de protecție pe direcția Nord-Est în calea vânturilor
- plantarea malurilor cursurilor de apă în vederea stabilizării acestora
- canalizarea apelor pluviale pentru eliminarea zonelor mlăștinoase
- exploatarea controlată a pădurilor

3.11.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.11.1.Obiectivele de utilitate publică sunt instrumente de bază în dezvoltarea unei localități pentru că ele deservește întreaga populație . În acest context este necesară elaborarea unei strategii de realizare a acestora . Această strategie cuprinde gestiunea evidenței proprietății asupra terenurilor din localitate , rezervarea de terenuri pentru obiectivele de utilitate publică , identificarea posibilităților de circulație a terenurilor în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică.

3.11.2. OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ PREVAZUTE ÎN P.U.G.

Obiectivele de utilitate publică propuse prin P.U.G. sau asupra cărora trebuie intervenit pe perioada de valabilitate a P.U.G. sunt:

	TIPUL PROPRIETAȚII PUBLICE	OBIECTIVUL DE UTILITATE PUBLICĂ
1	Domeniul public județean	Modernizarea DC 14 , DJ 121 H ,D177 echiparea acestora cu suficiente poduri în stare de funcționare sigură
2	Domeniul public al statului	Redeschiderea, refuncționalizarea și modernizarea caii ferate înguste
3	Domeniul public local	Modernizarea drumurilor comunale Modernizarea terenurilor de sport și a altor dotări sportive (partia de schi) Amenajarea spațiilor verzi pe terenurile publice

GENERAL

		Amenajarea spațiilor publice din vecinătatea monumentelor și construcțiilor cu valoare ambientală pentru punerea în valoare a acestora
--	--	--

4. CONCLUZII

Resursele naturale și umane locale permit relansarea economica și sociala a comunei și evoluția în domeniul creșterii calității vieții.

Suprafețele ocupate de unitățile industriale , de depozitare și agrozootehnice sunt suficiente pentru dezvoltarea funcțiilor economice .

Este necesară dezvoltarea serviciilor , coroborarea resurselor și eforturilor pentru dezvoltarea agroturismului .

Parghiile principale pentru dezvoltarea comunei constau în modernizarea drumurilor județene și comunale , a transportului în comun auto și feroviar local , extinderea rețelelor de echipare edilitară , valorificarea prezenței unui cadru natural de excepție a unor monumente de arhitectură prin protejare , reconverșie , amenajari.

Creșterea calității vieții depinde în mare măsură de relansarea economica în direcția dezvoltării turismului.

PLANUL URBANISTIC GENERAL urmează a fi supus dezbaterilor publice.

După obținerea avizelor legale , Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism se vor supune aprobării Conșiliului Local al comunei urmând a dobândi valoare juridică și constituindu-se în instrument de lucru al administrației publice locale pentru :

- emiterea de Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire
- respingerea unor Autorizații de Construire
- clarificarea unor litigii ce pot apărea între persoane fizice și juridice
- fundamentarea solicitării de fonduri de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică (modernizări căi de comunicație , extinderi ale rețelelor edilitare , construirea unor imobile pentru instituții publice

În continuare va mai fi nevoie de elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu pentru detalierea rezolvării intersecțiilor, amenajării spațiilor verzi, organizării terenurilor publice neamenajate în vecinătatea monumentelor de arhitectură, a unor proiecte de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații .

Intocmit

Arh Anca Trenea


