

Prejmer

Așa cum se poate remarca în imaginea de mai sus și în explicațiile din legendă, zonificarea funcțională în localitatea Prejmer este foarte clară: zona centrală este și cea în care, pe lângă Cetate, se află și alte instituții publice și servicii, și este de asemenea un perimetru cu regim special datorat protecției valorilor de patrimoniu.

Pentru localitatea Prejmer, urmează într-un regim de continuitate cu trecutul o zonă preponderent rezidențială (cu funcțiuni complementare locuirii, cum ar fi comerțul de proximitate, diverse servicii, etc.) – marcată cu culoare galbenă conform codurilor de culoare specifice în urbanism. “Stratul” care urmează înspre exterior este o zonă mixtă în care găsim, bineînțeles locuințe, dar și alte funcțiuni, care sunt compatibile cu cea de locuire: dispensar, liceu, școală, brutărie, pompieri, mică producție, comerț. În stratul dinspre exteriorul localității, se regăseau unități de producție agro-industrială, unități industrie, cimitire, târgul comunal, alte spații aferente funcțiunilor de gospodărire comunală.

Nu se propunea extinderea intravilanului care rămânea deci la 453 hectare, doar că se făcea o redistribuție a suprafețelor aferente diverselor funcțiuni. Așa cum se poate constata în bilanțul teritorial de mai jos, care este o recalculare a celui din 2000, există o neconcordanță de calcul între suprafața intravilanului existent și a celui propus, care apare cu aproape un hectar mai mare:

Tabelul 1. Bilanțul teritorial al satului Prejmer

	existent		propus	
	ha	%	ha	%
locuinte si functiuni complementare	290	64,10	253,21	55,90
unitati industriale prestatii servicii si mica industrie, depozite	0,6	0,13	27,24	6,01
unitati agro zootehnice	83	18,35	83	18,32
instituti si servicii de interes public	14,4	3,18	14,4	3,18
cai de comunicatie si transport				
-rutier	44,5	9,84	47,6	10,51
-feroviar	5,3	1,17	6	1,32
spatii verzi, sport	2	0,44	10,95	2,42
agrement, protectie, gospodarie comunală, cimitire	7	1,55	5	1,10
terenuri libere	5,6	1,24	5,6	1,24
TOTAL INTRAVILAN	452,4	100,00	453	100,00

Sursa: PUG Prejmer

Figura 25. Zonificarea funcțională a satului Prejmer



Comparația între suprafața aferentă funcțiunii de locuire între situația existentă și cea propusă în 2000, arată o scădere cu aproximativ 37 hectare în cazul localității Prejmer – de la 290 de hectare la 253,21 – și se pune întrebarea legată de metod de calcul a acestor suprafețe, presupunând că terenurile care erau înainte prevăzute ca zone cu funcțiunea de locuire, fără să aibă construcțiile aferente de locuit s-ar fi redistribuit către unități industriale (27 hectare), sau către spații verzi și sport (aproximativ 8 hectare).

Lunca Câlnicului

În ceea ce privește Lunca Câlnicului, aici găsim în mod preponderent zone de locuit, și două nuclee de interes: o grupare ce cuprinde școală, biserică, dispensar, grădiniță, iar cealaltă, la intersecția dintre o stradă importantă în această localitate – strada Pictor Iacob Brujan pe care se face legătura cu Prejmer – și respectiv DN11 (Strada Principală) spre Sfântul Gheorghe, ce avea, de-a lungul străzii Pictor Iacob Brujan o școală, o grădiniță, un club și o cantină a fabricii de textile ELTEX, complex comercial COOP. Aceste două nuclee sunt și perimetrele în care sunt amplasate câteva imobile de locuințe colective, precum și construcții pentru comerț și servicii care datează din perioada “sistemizării satelor”. Patru dintre zonele hașurate ca funcțiune mixtă de locuire și respectiv alte funcțiuni compatibile cu locuirea sunt prinse în miezul unor “insule urbane”, pentru care se dorea cel mai probabil o reparcelare care să conducă la o utilizare mai eficientă a terenurilor. Cea de-a cincea zonă hașurată, la limita nordică a

localității Lunca Câlnicului, este o zonă de margine, cu terenuri de-o parte și de alta a DN 11, înspre Sfântul Gheorghe (figura 26).

Nu se propunea în anul 2000 extinderea intravilanului nici pentru localitatea Lunca Câlnicului, așa cum se poate constata în bilanțul teritorial de mai jos, care este o recalculare a celui din 2000.

Tabelul 2. Bilanțul teritorial al satului Lunca Calnicului

	existent		propus	
	ha	%	ha	%
locuinte si functiuni complementare	228,46	62,43	237,2	64,81
unitati industriale prestatii servicii si mica industrie, depozite	10,9	2,98	30	8,20
unitati agro zootehnice	1,4	0,38	1,4	0,38
instituti si servicii de interes public	6	1,64	6	1,64
cai de comunicatie si transport -rutier	22,8	6,23	34,05	9,30
-feroviar	4	1,09	4	1,09
spatii verzi, sport	0,6	0,16	0,6	0,16
agrement, protectie, gospodarie comunala, cimitire	1,3	0,36	1,3	0,36
terenuri libere	84,1	22,98	44,85	12,25
ape	6,4	1,75	6,6	1,80
TOTAL INTRAVILAN	365,95	100,00	366	100,00

Sursa: PUG Prejmer

În cazul localității Lunca Câlnicului, suprafața zonelor de locuit rămâne relativ constantă, dar crește și aici semnificativ ponderea terenurilor care vor fi ocupate de unități de producție (o creștere cu aproximativ 20 de hectare), care se face în detrimentul suprafețelor de terenuri anterior libere (scădere cu 40 de hectare). Crește deasemenea ponderea suprafețelor afectate pentru circulații, mai ales pentru transport rutier (12 hectare).

Stupinii Prejmerului

Pentru satul Stupinii Prejmerului, Planul Urbanistic General din 2000 semnala pe de o parte nevoia de a completa modul de utilizare al terenurilor astfel încât DN10 să fie parte din acest sat, dar și nevoia de a face fundații speciale pentru o fâșie în nordul localității pentru că pânza freatică este foarte aproape de suprafață.

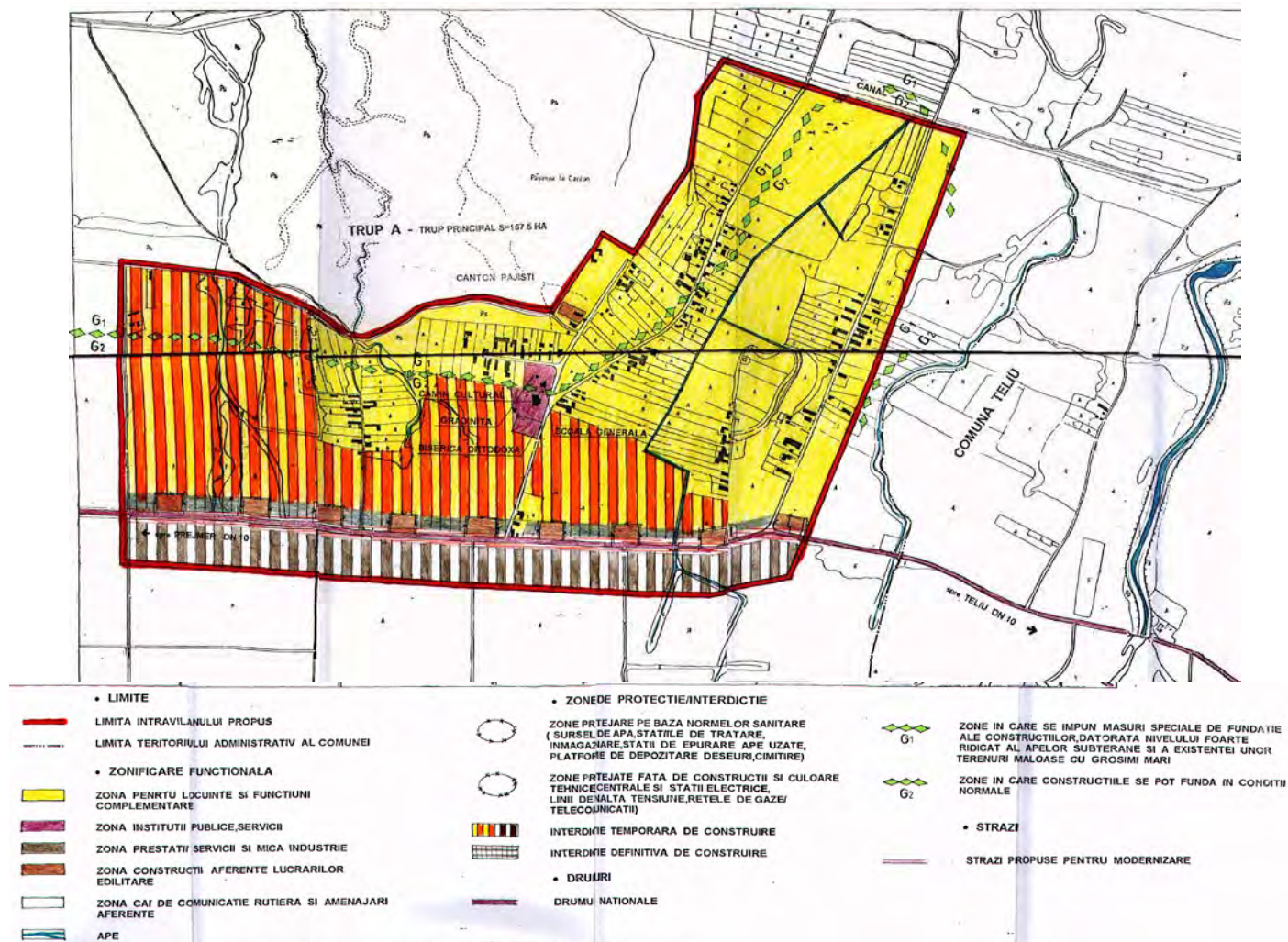
Bilanțul teritorial ne arată faptul că se dorea utilizarea terenurilor neproductive care sunt practic propuse ca utilizare pentru spații pentru industrie, servicii sau depozite: cele 17,6 hectare le regăsim aproape integral în propunerea de 16,25 hectare de teren cu folosință de producție – fâșia de la sudul comunei, marcată cu culoarea maron. Și suprafața de terenuri libere de construcții este diminuată în propuneri, dar rămâne în continuare o cifră enorm de mare: aproape 63 de hectare, ce reprezintă puțin mai mult de o treime din intravilanul satului Stupinii Prejmerului.

Tabelul 3. Bilanțul teritorial al satului Stupinii Prejmerului

	existent		propus	
	ha	%	ha	%
locuinte si functiuni complementare	60,57	34,81	71	40,80
unitati industrial, prestatii servicii si mica industrie, depozite	0	0,00	16,25	9,34
unitati agro zootehnice	0	0,00	0	0,00
instituti si servicii de interes public	1,5	0,86	1,85	1,06
cai de comunicatie si transport rutier	8	4,60	7,7	4,43
constructii tehnico edilitare	10	5,75	10	5,75
gospodarire comunala, cimitire	0,4	0,23	0,4	0,23
terenuri libere	71,9	41,32	62,8	36,09
ape	4,03	2,32	4	2,30
terenuri neproductive	17,6	10,11	0	0,00
TOTAL INTRAVILAN	174	100,00	174	100,00

Sursa: PUG Prejmer

Figura 27. Zonificarea funcțională a satului Stupinii Prejmerului



Planul Urbanistic General pentru comuna Prejmer este, în mod evident, depășit atât din cauză că este elaborat cu mulți ani în urmă, dar și pentru că nu au fost făcute suficiente eforturi la acea dată de înțelegere a realităților locale și elaborarea unui set de reguli de construcție și de utilizare a terenurilor care să folosească avantajele și potențialul extraordinar al acestei comune.

Regulamentul aferent PUG nu face decât să preia prevederile Hotărârii de Guvern nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Încă și mai grav, există două locuri în textul acestui regulament unde comuna “Beclean” este tăiată și este scris Prejmer cu pixul, de mână. Sigur că acest lucru este probabil explicabil prin faptul că, la acel moment, se elaborau foarte multe Planuri Urbanistice Generale pentru că exista o presiune în acest sens din partea Ministerului de resort, pentru a avea cât de cât un cadru reglementar în zona rurală.

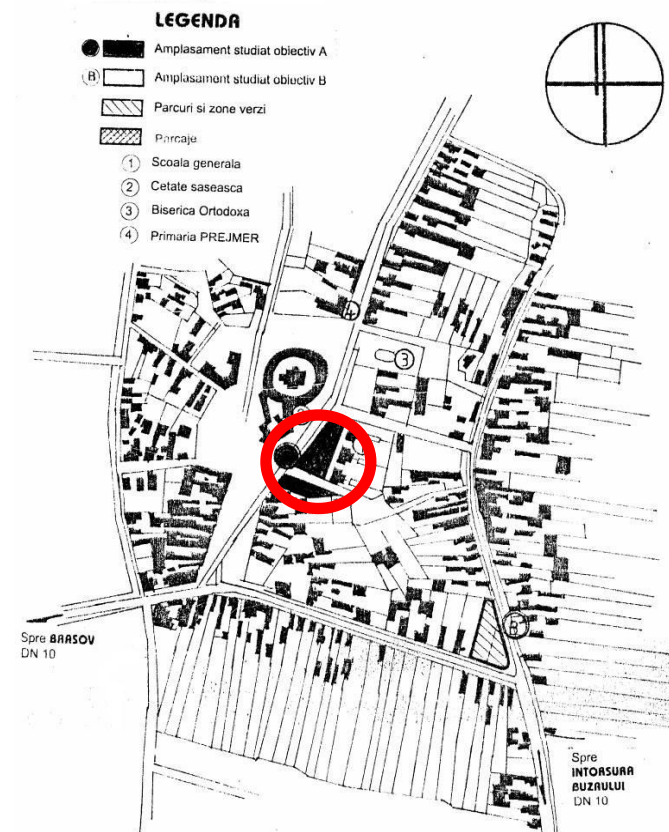
STUDII DE FEZABILITATE - Spații publice

În 2001, a fost făcut un studiu de fezabilitate pentru amenajarea unor spații publice în satele comunei Prejmer, pentru patru obiective, după cum urmează:

-obiectiv A: zona cetatea săsească – teren în suprafață de 3943 mp

-obiectiv B: Prejmer – DN10 – teren în suprafață de 3100 mp

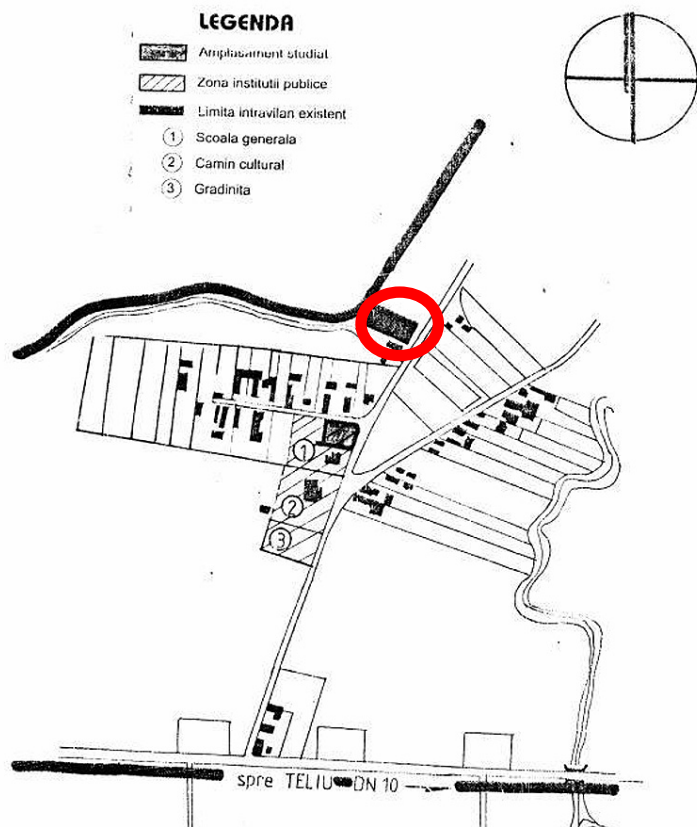
Figura 28. Amplasarea a două spații publice în satul Prejmer



Sursa: Studii de fezabilitate spații publice

-obiectiv C: Școala Generală din Stupinii Prejmerului - teren în suprafață de 1140 mp

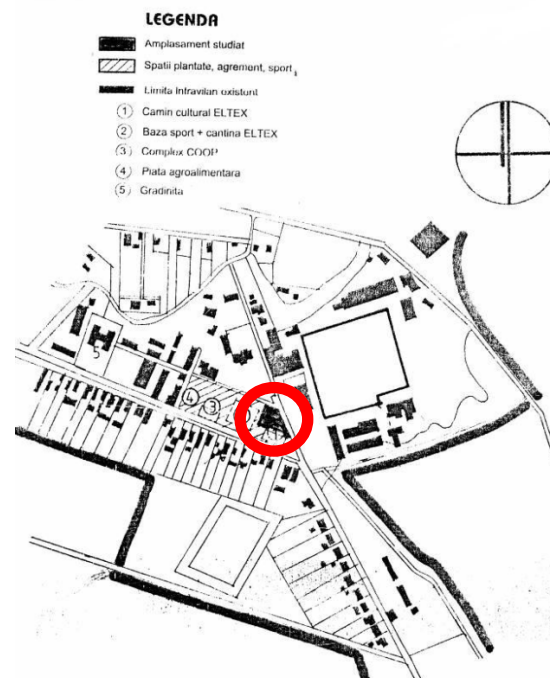
Figura 29. Amplasarea unui spațiu public în satul Stupinii Prejmerului



Sursa: Studii de fezabilitate spații publice

-obiectiv D: zona cămin cultural ELTEX – Lunca Călnicului - teren în suprafață de 1300 mp

Figura 30. Amplasarea unui spațiu public în satul Lunca Calnicului



Sursa: Studii de fezabilitate spații publice