

**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](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 112 / 2018**

**CASA MORTUARA  
COMUNA BRATES  
SATUL PACHIA  
JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : PAROHIA REFORMATATA PACHIA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
(P.U.Z.)**

**Aprilie 2018**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA**  
**SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA**  
**TEL/FAX: 0267.315.371 EMAIL: [stelaforea.bia@gmail.com](mailto:stelaforea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 112 / 2018**

**DENUMIREA LUCRARI : CASA MORTUARA**

**LOCALITATEA : COMUNA BTARES**

**SATUL PACHIA, JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : PAROHIA REFORMATATA PACHIA**

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

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT**  
**DE UBANISM AFERENT P.U.Z.**

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

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

**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](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

## **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 – REGULAMNT 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.
- regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii
- reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

#### 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- unitati si subunitati functionale

#### 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

##### ZONE FUNCTIONALE

## **B – PIESE DESENATE**

- A – 01    PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- A – 02    ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/1000**
- A – 03    REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 04    PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**
- A – 05    REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**
- A – 06    ZONE FUNCTIONALE scara 1/1000**
- A – 07    PROPUNERE PENTRU SCHIMBAREA FOLOSINTEI**  
**TERENURILOR scara 1/1000**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**CASA MORTUARA**

**Comuna BRATES, satul PACHIA, 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**

**Date de recunoastere a investitiei :**

- denumirea obiectivului : CASA MORTUARA
- localitatea : comuna BRATES, sat PACHIA, judetul COVASNA
- initiator : PAROHIA REFORMATATA PACHIA

**Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune reglementarea unui teren in suprafata de 5.755 mp aflat in extravilanul comunei BRATES, satul PACHIA, pentru amenajarea unei incinte cu o casa mortuara.

Amplasamentul se afla in vecinatatea imediata a cimitirului, procesiunile de condoleante se vor asigura in incinta nou propusa care va fi mobilata cu o cladire de casa mortuara, amenajari exterioare corespunzatoare, spatii verzi pe mai mult de jumătate din suprafata terenului, spatii de parcare.

Un asemenea program, cum este cel de fata, este de natura sa raspunda necesitatilor existente la nivelul localitatii, pentru asigurarea serviciilor funerare.

Terenul de amplasament studiat se afla in extravilanul comunei, pe o zona de teren liber de constructii si amenajari. Terenul este accesibil de pe un drum local existent, care duce spre cimitir, derivat din DN 13 E spre vest.

**Solicitari ale temei program :**

Tema program definită de initiator se referă la următoarele elemente :

Se va reglementa suprafața de teren de 5.755 mp astfel încât să poată fi amplasate următoarele funcțiuni : obiective pentru servicii funerare, casa mortuara. Obiectivele se vor racorda la rețelele existente de utilități, în măsura în care este posibil.

Spatiile construite se vor orienta astfel după cum impun canoanele de cult religios, se vor realiza plantații astfel încât să asigure protecție împotriva curenților aer și a vânturilor dominante.

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată. Statut administrativ:** Comuna

**Suprafața teritoriului administrativ:** 3392 ha

**Intravilan:** 507 ha

**Extravilan:** 2885 ha

**Populație:** 1560 locuitori

**Gospodării:** 1051

**Nr. grădinițe:** 3

**Nr. școli:** 3

**Numele localităților aflate în administrare:**

Brateș, Telechia, Pachia

**Asezarea geografică:**

Comuna Brateș este poziționată geografic în partea centrală a județului Covasna. Centrul de comună, satul Brateș, este situat în sudul Bazinului Târgu Secuiesc, pe malul drept al Râului Covasna. Comuna este traversată de drumul național DN 13E, care leagă orașele Covasna și Sfântu Gheorghe.

**Activități specifice zonei:** agricultura, zootehnia și prelucrarea lemnului

**Activități economice principale în comuna :** prelucrarea lemnului, prelucrarea laptelui.

**Obiective turistice:**

Obiectiv important de vizitat este biserica reformată și pentru faptul că de pe tavanul acesteia, cu ocazia unei renovări, a fost desfăcut tavanul cu casete în stil renescentist din 1760, în prezent găzduit de Secția de etnografie a Muzeului Național Secuiesc din Sfântu Gheorghe. Parcul care înconjoară în prezent biserica păstrează numele reginei Erzsébet (Elisabeta), la fel ca acei copaci bătrâni care încercuiesc biserica din Pachia. Telechia este un loc istoric. Aici se află Conacul Horváth, monument artistic din secolul XVIII, reprezentant al barocului popular, care se deteriorează din pacate, tot mai mult. În biserica din Pachia și pe zidul exterior al acesteia se pot admira emblemele celor două embleme ale micii localități: Pákey Lajos (1853-1921) din Pachia, arhitect celebru în Cluj, printre altele proiectantul soclului grupului statuar al Regelui Mátyás (Matei Corvin), Sándor József (1853-1945) Secretarul-șef al Asociației Culturale Maghiare din Ardeal (Erdélyi Magyar Közművelődési Egylet), un personaj reprezentativ al minorității maghiare din Ardeal.

### **Evenimente locale:**

Întâlnirea fanfarelor din regiune și din străinătate - organizată în fiecare an.

### **Facilitati oferite investitorilor:**

Comuna dispune de forță de muncă, capabila sa presteze diferite munci, cu disponibilitate de reconversie in functie de necesitatile pietei muncii.

### **Surse documentare :**

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

- Planul Urbanistic General al Comunei Brates aprobat
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **Evolutia zonei :**

#### **Date privind evolutia zonei :**

Amplasamentul studiat se afla situat in extravilanul satului Pachia, comuna Brates. Se intinde pe un teren orientat de la nord spre sud, cvasiorizontal. Terenul este adiacent unui drum local de pe care se poate accede la teren, acest drum asigura accesul la cimitir. El deriva din DN 13 E si este folosit de sateni de decenii pentru a merge la cimitir. Ampriza lui este de cca. 5 m, drum de pamant, practicabil.

Se intrevece o dezvoltare in perspectiva apropiata si medie a comunei Brates, bazata pe situarea intre doi poli de dezvoltare importanti in zone : municipiul Sfantu



Gheorghe si orasul Covasna, dar si pe contributia pe care comuna este capabila s-o aduca la dezvoltarea acestora, prin prisma fortei de munca calificate, a resursei umane de mare valoare si a valentelor naturale speciale ale locului.

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :**

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea centrala in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes. Astfel, comuna este usor accesibila din toate directiile ca trasee si durata in timp, fiind deopotriiva cautata si vizitata de locuitorii asezarilor invecinate, pe trasee intens circulate, in special pe DN 13 E.

### **Potential de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Brates se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va putea deschide noi perspective economiei generale a comunei, va putea genera noi directii de dezvoltare, va putea crea noi locuri de munca si va putea deschide oportunitati importante comunei pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in usoara crestere.

### **Incadrarea in localitate :**

### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :**

### **Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiata este situata in extravilanul satului Pachia.

Suprafata totala de teren studiata este de 5.755 mp, teren aflat in proprietatea Parohiei Reformate Pachia.

Cadrul natural al zonei se caracterizeaza printr-un relief variat, cu denivelari usoare in partea vecinatatilor indepartate din nord si vest.

Clima este cea caracteristica judetului Covasna, temperat-continentala, cu ierni aspre si veri calduroase. Vaturile dominante bat in tot cursul anului din directia NV – SE, iarna se simte in anumite perioade efectul uscat si geros al vantului local Nemira.

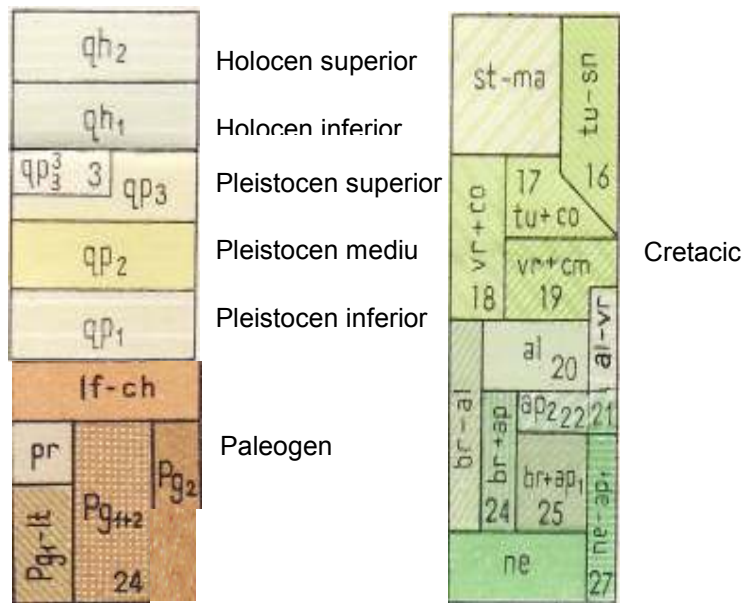
In zona studiata nu sunt evidentiata portiuni expuse la riscuri naturale deosebite : alunecari de teren, inundatii, risc seismic crescut fata de media judetului.

### **Conditii geologice :**

## Schița geologică a perimetrului Brateș



### Legenda



## CONSIDERAȚII GEOLOGICE

În perimetrul comunei Brateș, situat în depresiunea Tg. Secuiesc, sunt prezente depozite de molasă de vârstă pliocen-pleistocenă, care stau peste depozite cretacice și paleogene ale zonei interne și externe ale flișului Est-Carpatic și sunt acoperite la rândul lor de formațiuni cuaternare.

Într-un cadru mai larg, la alcătuirea geologică a zonei iau parte formațiuni ale Cretacului, Paleogenului, Pliocenului și Cuaternarului (Pleistocenului și Holocenului).

**Fundamentul:** În zona centrală a Bazinului Târgu Secuiesc fundamentul este alcătuit din formațiuni cretacice dezvoltate în faciesul specific flișului intern. Fundamentul estic și nord-estic al bazinului este alcătuit din formațiuni paleogene dezvoltate în facies specific flișului extern, care sub aspect litologic se remarcă prin alternanțe ritmice între pachete de gresii cenușii – ruginii, microconglomerate, conglomerate polimictice, respectiv marne, marnocalcare, șisturi argiloase și argile vărgate.

**Pliocenul:** Umplutura bazinului intramontan Târgu Secuiesc este formată din depozitele pliocen-pleistocene de tip molasă, care stau discordant peste depozitele fundamentului.

În cadrul depozitelor pliocene din cadrul bazinului se pot distinge următoarele nivele litostratigrafice: orizontul brechiei bazale; orizontul superior argilo-nisipos.

Atât determinările macropaleontologice cât și cele micropaleontologice efectuate pe asociațiile de ostracode demonstrează vârsta dacian-romaniană a acestor formațiuni.

**Pleistocenul:** Pleistocenul în zona Brateș este dispus discordant peste depozitele pliocenului, fiind reprezentat prin formațiuni dintr-o succesiune stratigrafică regresivă.

– Pleistocenul inferior se dispune discordant peste depozitele pliocene și paleogene, alcătuind o serie nisipoasă cu pietrișuri cu elemente puțin rulate și argile gălbui compacte sau nisipuri argiloase. Vârsta pleistocen inferioară este acordată numai pe considerente geologice regionale. Grosimea depozitelor de pietrișuri și nisipuri este cuprins între 5 și 30 m.

– Holocenul este reprezentat prin șesurile aluviale (spre interiorul bazinului), și prin depozite de piemont și conuri de dejecție (spre marginea estică a bazinului), având caracter predominant necoeziv (nisip, nisip prăfos, nisip slab argilos, nisip cu pietriș, pietrișuri și bolovănișuri nisipoase).

**Tectonica.** Depozitele cretacice și paleogene din fundamentul depresiunii sunt cutate, faliat și încălecate în timpul paroxismelor orogenice austrie și laramic.

Spre deosebire de acestea, depozitele pliocene nu sunt cutate, în schimb sunt intens solicitate de tectonica rupturală, ca urmare sunt intens faliat. Aceste mișcări tectonice au afectat o mare parte și din cadrul depozitelor pleistocene antepasade.

Depresiunea s-a format la începutul pliocenului prin scufundarea în trepte, de tip graben, de a lungul unor falii gravitaționale regionale, cu orientare preferențială nord-sud, paralelă cu principalele unități structurale ale Carpaților Orientali.

După formarea depozitelor pliocene, la limita pliocen-pleistocenă, cu ocazia fazei tectonice valahe, aceste formațiuni au fost supuse unor procese de exondare și falier.

Principalele falii care au apărut în această fază au fost decroșările orientate în general perpendicular pe primele falii gravitaționale, adică de la vest spre est. Aceste mișcări s-au soldat în majoritatea cazurilor cu compartimentarea depozitelor și cu o

cădere în trepte înspre centrul bazinului. În același timp vechile sisteme de falii au fost reactivate, contribuind și ele la compartimentarea depozitelor pliocene.

Formațiunile Pleistocenului superior și ale Holocenului nu sunt afectate de fracturi, ele acoperă constant depozitele mai vechi, formând depozite cvaziorizontale în zonele studiate.

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 când poziția acestora va fi stabilită în etapele următoare de proiectare.

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

#### **Circulația**

**Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Zona studiată este accesibilă de pe drumul local care duce la cimitir. Drumul local este un drum nemodernizat, dar practicabil, cu o ampriza de 5,00 m.

**Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

În momentul de față, circulația pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiată aflată în discuție se desfășoară fluent. Drumul este folosit exclusiv pentru a merge la cimitir. Astfel, circulația este redusă, nu se pune problema incompatibilităților de nici un fel.

#### **Ocuparea terenurilor :**

#### **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată :**

Zona de amplasament vizată se întinde pe un teren în extravilan, în suprafața totală de 5.755 mp. Terenul este liber de construcții și amenajări, funcțiunea « altele ».

#### **Relationări între funcțiuni .**

Nu există funcțiuni diferite, nu se pune problema relaționării între acestea.

In zonele invecinate exista constructii mai vechi sau mai noi, locuinte si anexe gospodaresti cu caracter puternic rural, in intravilan. Terenul studiat se afla la limita intravilanului existent.

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :**

Pe terenul de reglementat nu se gasesc constructii sau amenajari.

**Aspecte calitative ale fondului construit :**

Fondul construit din zonele de intravilan cele mai apropiate este specific zonelor rurale, cu un caracter specific gospodariilor traditionale, compus din cladiri de locuit, anexe gospodaresti, amenajari de curte si gradina, imprejmuiiri.

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

In satul Pachia exista retea centralizata de alimentare cu apa, la care amplasamentul studiat se poate racorda prin extinderea acesteia. Canalizarea menajera este in curs de realizare. Exista retea de telecomunicatii in intravilanul comunei Brates, retea de alimentare cu energie electrica exista in apropiere, nu exista retea de distributie a gazelor naturale in zona.

Bilant teritorial – situatia existenta

<b>Specificatie</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala studziata	3,73	X
suprafata totala reglementata	0,58	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de gazon	0,00	0,00
suprafata ocupata de trotuare	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,58	100,00
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	0,58	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T. existent	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T. existent	0,00	

**Asigurarea cu spatii verzi :**

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de diferite plante perene. Folosinta actuala a terenului, conform CF. este “ altele “. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

**Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine :**

Amplasamentul nu este periclitat de riscuri naturale, inundatii, alunecari de teren, risc seismic crescut fata de media judetului.

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati majore care sa necesite interventii ample in sit.

### **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 cu tensiune accesibila direct. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua existenta.

Alimentarea cu apa si canalizarea menajera se va realiza prin racord la sistem centralizat. Casa mortuara va avea un grup sanitar cu acces din exterior pentru public. Nu exista in zona un furnizor de energie termica in sistem centralizat. Nu este posibil racordul la o retea de distributie a gazului metan.

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu sunt necesare alte utilitati.

### **Probleme de mediu :**

### **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in extravilan, el nu are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compozitie functionala, armonioasa, organic legata de configuratia si structura cadrului natural si a celui construit, precum si spiritul programului.

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Pe amplasamentul studiat se vor realiza constructii relativ simple, zidarie, beton si din lemn, functiunile nu sunt de natura sa afecteze factorii de mediu in sensul degradarii calitatii acestora, in conditii de exploatare corecta ( apa, aerul, solul, subsolul si asezarile umane ). Terenul se invecineaza spre sud cu perimetrul cimitirului existent, a carui zona de protectie este de 50 m. In zona se poate construi un obiectiv religios, care va realiza legatura directa cu cimitirul si va asigura cadrul amenajat necesar bunei desfasurari a procesiunilor funerare.

Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

**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 exploatari antropice corecte. Zona nu cade in zona de protectie a unor culuare de transport speciale. Fata de drumul national, perimetrul edificabil este retras la 50 m. Nu se accede la teren din drumul national DN 13 E.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale ( arbori, flori, animale, altele ) cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

**Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Pe terenul studiat nu exista dotari turistice sau balneare. Despre potentialul general al zonei Brates s-a vorbit in capitolele precedente.

**Optiuni ale populatiei:**

Optiunile generale ale populatiei sunt, cu siguranta, 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. De asemenea, populatia doreste dezvoltarea serviciilor astfel incat acestea sa fie accesibile si de buna calitate, intr-un cadru organizat si reglementat conform normelor in vigoare.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va derula procedura legala de consultare a publicului. Investitia propusa prin prezentul proiect va genera probabil unul sau doua locuri de munca noi, si este foarte necesara locuitorilor localitatii Pachia. Consultarea populatiei va respecta prevederile legale in vigoare.

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 evidentiaza in mod corespunzator viziunea temei-program.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ documentatia cadastrala in sistem STEREO 70.

### **Prevederi ale P.U.G.:**

Planul Urbanistic General al comunei Brates nu prevede pentru aceasta zona nici un fel de reglementari.

### **Valorificarea cadrului natural:**

Orice interventie umana in cadrul natural este datorata 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.

### **Modernizarea circulatiei:**

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul local care duce la cimitir. Se propune modernizarea acestuia si realizarea unui trotuar de 2,50 m latime pe latura de nord a drumului. In interiorul incintei s-au prevazut cai de circulatie semicarosabila, parcare se va realiza in incinta, de preferat pe placi prefabricate perforate din beton, prin care sa creasca iarba ( grassbeton ).

Se va asigura accesul pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, autoutilitare, altele, in mod direct.

### **Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

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

Compozitia este organizata, integrata in configuratia cadrului natural existent.

Intreg ansamblul este gandit ca un obiectiv care va fi folosit de locuitorii localitatii pentru servicii mortuare.

In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatoorii indici maximi de ocupare si utilizare a terenului:

Bilant teritorial – situatia propusa

<b>Specificatie</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata	3,73	X
suprafata totala reglementata	0,58	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,02	3,45
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,10	17,24
suprafata ocupata de gazon	0,09	15,52



suprafata ocupata de trotuare	0,06	10,34
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,01	1,72
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,30	51,73
suprafata totala ocupata	0,58	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T. existent	30,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T. existent	0,30	

**SUPRAFATA DE EDIFICABIL = 0,17 HA, RESPECTIV 29,31 % DIN TOTALUL SUPRAFETEI TERENULUI.**

**Se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 5.755 mp.**

### **Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **Alimentare cu apa :**

Alimentarea cu apa se va face din reseaua centralizata de alimentare cu apa a comunei.

#### **Canalizare menajera**

Apele uzate menajere care vor rezulta de la grupul sanitar din cadrul cladirii principale vor fi colectate la reseaua centralizata a comunei.

#### **Incalzire**

Incalzirea spatiilor interioare nu va fi necesara. Daca va fi necesar in incaperi pentru personal, se va face local, electric cu aparate de conditionare. Se vor avea in vedere si se vor respecta cu strictete in etapele urmatoare de proiectare, in executie si in exploatare, toate prevederile legale in vigoare privitoare la siguranta in exploatare, la normele de paza contra incendiilor ( se vor asigura stingatoare portabile P 6, materialele din lemn inflamabile vor fi ignifugate conform normelor existente ) , la normele sanitare si toate celelalte prevederi referitoare la siguranta si sanatatea populatiei.

#### **Alimentare cu energie electrica :**

Alimentarea cu energie electrica se va face pe baza unui proiect de specialitate si a avizelor organismelor de specialitate.

#### **Telecomunicatii :**

Obiectivele propuse se pot racorda la reseaua de telecomunicatii existenta in intravilan, se va utiliza telefonie mobila care are o acoperire satisfacatoare in zona.

#### **Alimentare cu gaze naturale :**

Nu exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona, nu este necesar racordul la gaze naturale, nici nu este necesara alimentarea cu gaze.

### **Gospodarie comunala :**

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor in conditii de igiena corespunzatoare. Vor rezulta deseuri de tip ambalaj, reziduuri vegetale, ceara de lumanare , materiale plastice, care se vor colecta containerizat si se vor depune la depozite agrementate de gunoi. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija administratorului incintei. Pentru depozitarea temporara a eventualelor ambalaje mai voluminoase si a altor materiale se vor folosi spatii inchise.

### **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 conditiile unei utilizari corecte. Este o zona de pompe funerare, de mica capacitate. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impiezeze 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 dupa darea in folosinta a obiectivului. Zona nu face parte din Arie Natura 2000 protejata.

### **Organizarea sistemelor de spatii verzi :**

Spatiile libere de constructii si amenajari, vor ramane zone ocupate de vegetatie spontana si spatii verzi neamenajate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul comunei Brates vor fi protejate prin corecta exploatare si utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor si dotarilor si prin respectarea prevederilor PUZ.

### **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :**

Nu se pune problema reabilitarii urbane. In ce priveste peisajele, se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod cat mai apropiat de starea initiala a sitului. In acest fel, interventia va fi cat mai putin agresanta pentru mediu si se va inscrie in mod firesc si armonios in cadrul natural existent.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista, in momentul de fata, asemenea oportunitati.

### **Obiective propuse :**

Obiectivele principale propuse sunt :

Casa mortuara cu pridvor

acces si circulatie semicarosabila

spatii verzi

imprejmuire

Terenul se afla in proprietatea Parohiei Reformate Pachia, conform extrasului de carte funciara nr. 23019.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :**

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism care sta la baza elaborarii lui.

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

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, potrivit 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 PUZ si a 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.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. ( republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor ).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului

Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.

- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

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 subterane si supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.

- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.

#### **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, 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 nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

#### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :**

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare ( numai in interiorul perimetrului edificabil ).

Se vor respecta retragerile fata de limita amplasamentului, fata de reperele materializate in plansa de reglementari urbanistice – zonificare, limita perimetrului edificabil. Constructiile se vor realiza numai in perimetrul edificabil marcat si cotate pe plansa A – 03 – reglementari urbanistice – zonificare, putand lua loc oriunde in cadrul acestui perimetru, cu respectarea Codului Civil.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime fata de vecinatati, intimitate si toate celelalte prevederi legale de amplasare.

#### **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, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in incinta. Se vor folosi pentru parcare parcajele prevazute.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.
- Accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la toate spatiile construite sau amenajate destinate publicului.

#### **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 imprejmuiuri :**

Spatiile verzi vor fi amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat. Se va face tot posibilul ca vegetatia perena existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiuri din gard viu, din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. La limita amplasamentului se vor planta arbusti cu vegetatie deasa cu rol de protectie impotriva curentilor de aer, a vantului dominant si cu rol de fixare a solului.

### **III Zonificarea functionala :**

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura zona functionala.

#### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :**

Unitatile functionale cuprind urmatoarele functiuni importante :

IS – servicii si institutii publice - servicii mortuare

SP – spatii plantate

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

#### **V. Zone functionale :**

##### **ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA SERVICII MORTUARE**

Suprafata : 5.755 mp

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se vor orienta astfel cladirile si constructiile incat sa li se asigure cele mai bune conditii de iluminat natural.

Spatii verzi :

Zona nu face parte din arie Natura 2000 protejata.



Nu se vor folosi produse chimice pentru tratarea, desfiintarea sau stimularea artificiala a vegetatiei. Spatiile verzi au rol decorativ, de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer, a inzapezirii, perdele absorbante pentru zgomote.

### FISA ZONEI FUNCTIONALE UNICE – ZONA DE SERVCII MORTUARE

Subzone functionale	IS, C, SP, TE
Proprietatea asupra terenurilor	privata
Funciunea dominanta	Servicii funerare ( mortuare ), pompe funebre :  P.O.T. max = 30 % C.U.T. max = 0,30 ; h max = 5 m la cornisa, 12 m la coama, , regim maxim de inaltime : parter
Funciuni complementare	Anexe specifice
Funciuni permise fara conditii	Funciuni compatibile cu functiunea de baza
Funciuni permise cu conditii	Obiective de cult
Funciuni interzise	Orice alte functiuni decat cea dominanta
orientare fata de punctele cardinale	Orientarea constructiilor va respecta canoanele de cult.
caile de comunicatie, parcaje	Caile de comunicatie vor respecta prevederile normativelor in vigoare si ale Regulamentului General de Urbanism Parcaje : Se vor asigura locuri de parcare in incinta pentru public.
spatiile verzi, perdele de protectie, sport	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, dar nu mai puțin de 35 % din suprafata terenului. Spatiile verzi se vor configura astfel incat sa indeplineasca urmatoarele functiuni : de agrementare, de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum, fixare a solului, protectie in calea curentilor de aer.
Structuri si materiale de constructii	Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri : tip sarpanta de lemn sau metalica cu invelitoare tigla sau invelitori usoare, tamplarie lemn, PVC, metalica, pavaje, dalaje piatra naturala, suprafete piatra artificiala, beton, asfalt, grassbeton.
Design arhitectural	Volumetrie si estetica arhitecturala care se incadreaza in specificul arhitectural al zonei, in speciful programului si al cultului, finisaje decente, culori pastelate, neagresive.

Inaltime maxima constructii	12 m
Regim maxim de inaltime	P
P.O.T. maxim	30 %
C.U.T. maxim	0,30

Sef proiect , arh. Florea Stela