

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PENTRU ELIBERAREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL** privind **CONSTRUIRE SPAȚII DE PRODUCȚIE ȘI CIMITIR, STR. RĂCHITEI NR. 92, T.23, P.141-142, PEPINIERA BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU.**
- Beneficiar: «**URBIS SERV**» SRL, cu sediul în str. SPIRU HARET, nr.6, et.3, prin director executiv DAN CUZA.
- Elaborator: **BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM „RAL CONCEPT” SRL**, str. Unirii, bl.C2, et. 8, ap. 23, Buzău, prin arh. MIHAI CRISTIAN MIRONESCU, tel. 0724.319.993.

2. Scopul și obiectivele PUZ

Situația existentă

1_ URBIS SERV își desfășoară o parte din activitate la pepiniera Buzău, aflată pe str. Răchitei nr. 92, în tarlăua 23, parcelele 141-142. Din toată suprafața ocupată de pepinieră, doar o mică parte se află în intravilan, zonă pentru care PUG prevede funcțiunea de unități agricole. Restul terenului, aflat în extravilan, are destinația de agricol – arabil.

2_ De mai mulți ani există o uriașă presiune din partea locuitorilor, pentru obținerea de locuri de veci. Compartimentul de stare civilă din Primăria Buzău a eliberat, în ultimii 5 ani, în medie 1920 certificate de deces pe an. Conform evidențelor, în 2019 mai erau sub 500 locuri disponibile în cimitirele din Buzău. În acest sens, Primăria Buzău a dezmembrat o parcelă cu suprafața de 5060 mp, având n.c. 67550, din terenul extravilan al pepinierii, pentru a fi amenajat un cimitir de zonă.

3_ URBIS SERV dorește să mai introducă în intravilan teren, în vederea dezvoltării unor investiții.

4_ Pe parcela cu n.c. 66785, funcționează un padoc pentru câinii comunitari.

Scopul întocmirii PUZ este de modificare a limitei intravilanului în zona studiată, stabilirea funcțiunilor terenurilor nou introduse în intravilan, reparcelarea zonei studiate conform funcțiunilor nou apărute, stabilirea unui regulament local de urbanism aferent, care va reglementa modul de construire în zona studiată.

Obiectivele PUZ

- Stabilirea funcțiunilor și zonificarea / subzonificarea parcelelor din zona de studiu.
- Identificarea problemelor de infrastructură, acces și echipare, propunerea de soluții de rezolvare ale acestora.
- Stabilirea de reglementări urbanistice și edilitare și formularea unui regulament local de construire, care se va constitui în baza de emiteră a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru obiectivele și obiectele din zona studiată prin PUZ.

3. Prezentarea amplasamentului

Statutul juridic, economic și tehnic al terenului

Terenul, care a generat acest Plan Urbanistic Zonal, aparține domeniului public al UAT Municipiul Buzău, și a fost dat în folosință gratuită și temporară Societății Comerciale „URBIS SERV” SRL, conform HCLM nr. 206 din 2005, fiind utilizat ca pepinieră pentru menținerea și îmborspătarea spațiilor verzi din municipiu. El este compus din 4(patru) parcele cadastrale, două aflate în intravilan (n.c.66784 și 66785 însumând 21.181 mp) și două în extravilan (n.c.70831 și 67550 cu suprafața de 40.396 mp). Folosința actuală din cadastru este : pentru suprafețele intravilane curți-construcții, arabil și pășune, iar pentru suprafețele din extravilan, arabil.

Terenul generator PUZ, în suprafață totală de 61.577 mp, are dimensiunile și vecinătățile conform extraselor de carte funciară și planului topografic anexat:

- NE și E – 523,29 m cu domeniu public fără număr cadastral, adiacent căii ferate Buzău – Nehoiașu.
- NV – 125,13 m cu drum acces prelungirea str. Răchitei.
- SV – 552,98 m cu rest teren extravilan pepinieră (nr.cad. 70830).
- S – 14,60 m cu domeniu public fără număr cadastral, adiacent căii ferate Buzău – Nehoiașu.

Topografia.

Amplasamentul se află într-o zonă cu topografie aproximativ netedă și orizontală, cu cote de nivel cuprinse între 105,40 și 108,00 m, pe o distanță de peste 560 m.

În prezent, **accesul** la acest teren se face doar din str. Răchitei, aflată la NV, care pleacă din str. Transilvaniei și traversează calea ferată înainte de a ajunge la amplasament.

4. Prezentarea operațiunii propuse, indicatori

Operațiunea urbanistică propusă este de modificare a limitei intravilanului prin introducerea suprafeței de 40.396 mp teren extravilan în intravilan, în scopul de a permite construcții și amenajări și de stabilire a funcțiunilor în zona de interes, rezolvarea circulației, a acceselor la noile funcțiuni și soluționarea echipării edilitare.

Limita zonei de studiu pentru PUZ, stabilită de primăria Buzău prin certificatul de urbanism nr. 278 din 15.05.2020, 0închide o suprafață de 6,98 ha, în cadrul căreia să putem formula reglementări și cuprinde, pe lângă terenul generator și zona adiacentă pe laturile de NE până la calea ferată și NV, incluzând strada de acces Răchitei împreună cu vis-a-vis-ul și intersecția acesteia cu calea ferată.

Prin acțiunea de zonificare și subzonificare a terenurilor din zona studiată, apar funcțiuni noi și anume:

- ❖ ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ cu subzonele:
 1. Subzonă padoc câini comunitari – pentru n.c. 66785 și
 2. Subzonă cimitir – pentru n.c. 67550.

Se menționează faptul că amplasamentul pentru cimitir trebuie relocalat, fără modificarea suprafeței n.c. 67550, pentru a respecta distanța de 100 m de protecție a locuințelor aflate dincolo de calea ferată, în conformitate cu legea cimitirelor nr. 102 / 2019. Deasemenea, cimitirul va avea o subzonă destinată construcțiilor și amenajărilor care nu intră sub incidența legii cimitirelor privind respectarea distanțelor pînă la zonele protejate.

❖ ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE cu subzonele:

1. Subzonă servicii și dotări – clădiri administrative, spații de expunere și comercializare a produselor proprii.
2. Subzonă unitate de producție de tip industrial, atelier, pentru diverse activități ce apar necesare pe teritoriul municipiului.
3. Subzonă cultură în sere / solarii (se permite edificarea de construcții).
4. Subzonă cultură în aer liber, pentru diverse tipuri de plante și arbori / arbuști.
5. Subzonă destinată spațiilor plantate definitiv (spații verzi de protecție sau amenajări ambientale).

❖ ZONA LUCIU DE APĂ – BALTĂ

❖ ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE ECHIPĂRII EDILITARE

INDICII DE OCUPARE se propun pe funcțiuni și parcele dezmembrate cadastrale.

Astfel, pentru parcela cadastrală 66785, cu funcțiunea de gospodărie comunală – padoc, se propun POT_{max}. = 50% și CUT_{max}. = 0,5.

Pentru parcela cadastrală 66784, S = 19552 mp, cu funcțiunea de unități agricole, se propun POT_{max} = 26% și CUT_{max} = 0,26. În calcul a fost considerată și suprafața pentru zona de comercializare produse proprii, echivalentă cu piață amenajată și cea pentru sere și solarii.

Pentru parcela cadastrală 67550, S = 5060 mp, cu funcțiunea de gospodărie comunală – cimitir se propun POT_{max} = 10% și CUT_{max} = 0,1. Nu s-a luat în calcul zona de înhumare, care ar trebui să ocupe cca 70% - se va detalia la PUZ.

Pentru parcela cadastrală 70831, cu funcțiunea de zona unități agricole, având inclusă subzona pentru unități de producție, S = 35336 mp, se propune POT_{max} = 12% și CUT_{max} = 0,12.

Se vor institui retrageri obligatorii de la limitele parcelelor, ținând cont de avizele ce se vor solicita prin avizul de oportunitate. Limita zonei de înhumare a fost propusă la 100 m de zona de locuit, reprezentată de Cartierul Simileasca, conform prevederii Legii Cimitirelor nr. 102/2019.

Se marchează, deasemenea, limitele de protecție a căii ferate și liniilor electrice aeriene aflate în zonă, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare, rezultând în acest fel zone cu interdicție de construire.

Celelalte funcțiuni adiacente cimitirului, cum sunt construcțiile cu funcțiuni specifice: capelă, administrație, vestiar, grup sanitar, parcare, platformă deșeurilor își găsesc locul într-o zonă care nu se supune prevederilor Legii Cimitirelor nr. 102/2019.

5. Modul de integrare în localitate, consecințe la nivelul UTR

Amplasamentul se află la marginea localității, oarecum departe de zona de locuit, de care îl desparte și o cale ferată, astfel că impactul propunerilor asupra locuitorilor este, practic, inexistent.

Funcțiunile propuse nu sunt poluante, decât pentru eventualele foraje/fântâni pentru alimentarea cu apă potabilă, care s-ar afla la o distanță mai mică de 100 m de limita de înhumare a cimitirului.

Conform cu Legea cimitirelor nr.102/2019, nu se pot amplasa funcțiunile protejate enumerate, mai aproape de 100 m de un cimitir, definit ca „spațiul situat în intravilanul sau extravilanul localității, care a fost, este sau va fi destinat înhumării”.

Zonele protejate, definite în lege, sunt: „zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ”.

Alte funcțiuni, admise în intravilan, cum ar fi producție și depozitare, unități agricole, servicii diverse ș.a, pot ocupa loturile vecine cimitirelor.

Apreciem că această intervenție nu are consecințe negative la nivelul localității, dimpotrivă rezolvă probleme ale municipalității privind posibilitatea derulării unor investiții prin SC „URBIS SERV” SRL, iar pentru o perioadă de timp, problema stringentă a lipsei locurilor de înhumare la nivelul municipiului.

6. Utilitățile zonei studiate prin PUZ se pot asigura astfel:

- Apa – DIN REȚEAUA MUNICIPALĂ – branșament existent și FORAJE PROPRII, deasemenea existente.
- Canal – REȚEA LOCALĂ CU BAZINE DE STOCARE ETANȘE VIDANJABILE.
- Gaze – eventual EXTINDERE REȚEA DE GAZE DE JOASĂ PRESIUNE – soluție DISTRIGAZ SUD (ENGIE).
- Energie electrică – DIN REȚEAUA PUBLICA – soluție ELECTRICA S.A. pentru noile funcțiuni
- Energie termică – SOBE CU LEMNE / C.T. PROPRII cu combustibili stocați pe amplasament (solid sau lichid).

7. Costuri

Toate costurile legate de elaborarea și avizarea PUZ revin inițiatorului, SC „URBIS SERV” SRL.

Costurile privind asigurarea utilităților, împrejmuirea terenului și investițiile propriu zise, revin inițiatorului PUZ, pentru zonele care rămân în administrarea sa și Parohiei Simileasca pentru cimitir, care primește terenul aferent acestei funcțiuni prin HCLM.

Pentru executarea, pe lângă calea ferată, a drumului nou de acces la cimitir și unitatea de producție a URBIS, este nevoie de o investiție publică și va necesita aportul UAT Municipiul Buzău.

Întocmit,

arh. Mihai Cristian MIRONESCU