

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PENTRU ELIBERAREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL** privind **CONSTRUIRE CIMITIR MUNICIPAL**, MICRO XIV, STR. GENERAL GRIGORE BAȘTAN NR.2, CAZARMA 3177, LOT 2, NR. CAD. 61697, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU.
- Beneficiar: **UAT MUNICIPIUL BUZĂU**, cu sediul în PIAȚA DACIEI NR.1, prin viceprimar IONUȚ SORIN APOSTU
- 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

Scopul și oportunitatea elaborării PUZ

Necesitatea înființării unui cimitir public în Buzău nu mai trebuie argumentată. 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 parohiale, în 2018 mai erau 655 locuri disponibile în cimitirele din Buzău. Comparând locurile disponibile cu numărul de decese anual rezultă un raport de 1/3, ceea ce înseamnă că majoritatea înhumărilor se face pe locuri deja ocupate, sau în morminte de familie, ori tranzacționate pe piața privată.

În acest sens UAT Buzău a întreprins demersurile prin care, în anul 2017, s-a obținut transferul acestui teren (NC 61697 cu S = 5,74 ha), de la Ministerul Apărării Naționale, prin Hotărâre de Guvern, în domeniul public al Municipiului Buzău, pentru construirea unui cimitir.

Scopul întocmirii PUZ este de modificare a funcțiunii prevăzută în PUG pentru parcela respectivă (cazarma 3177, lot 2, nr.cad. 61697), din „zonă specială” în „zonă de gospodărie comunală – cimitir”, identificarea problemelor de echipare a zonei și propuneri de rezolvare a acestora.

Obiectivele PUZ

- Stabilirea funcțiunilor și zonificarea / subzonificarea parcelelor din zona de studiu.
- Identificarea problemelor de infrastructură 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 al terenului

Terenul, care a generat acest Plan Urbanistic Zonal, aparține domeniului public al Municipiului Buzău, conform HCL nr. 338 din 16.11.2017 și a fost preluat din domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale, cu destinație precizată și condiționată, de înființare a unui cimitir municipal. Dacă acest lucru nu se întâmplă în 3 ani, actul de cedare al terenului își pierde valabilitatea, iar acesta revine la M.Ap.N.

La N amplasamentul se învecinează cu parcela cu n.c. 62497 aparținând tot M.Ap.N. și pe care se dorește înființarea unui cimitir militar. În legătură cu această intenție, în HCL 338 mai este stipulată o condiție a M.Ap.N, care se referă la asumarea, din partea municipalității, de a asigura accesul și utilitățile urbane acestei parcele, destinate cimitirului militar.

Parcela cadastrală cu nr. 61697, în suprafață de 5,74 ha, are dimensiunile și vecinătățile conform extrasului de carte funciară și planului topografic anexat:

- NE – 244,31 + 44,06 = 288,37 m cu proprietăți private (nr. cad. 16652 și 17513).
- N – 146,10 m cu teren M.Ap.N. (nr.cad. 62497).
- SV – 258,39 + 297,57 = 555,96 m cu teren M.Ap.N. (nr.cad. 61612 și 61696).
- E – 10,75 + 7,70 + 75,18 + 46,08 + 41,15 + 33,41 + 42,68 = 256,95 m cu zona de locuit a cartierului micro XIV.
- NE – 115,08 m cu Stația de Transformare Buzău Nord a Electrica (nr.cad. 5765).
- NV – 200,22 m cu domeniu public – drum de exploatare neamenajat.

Topografia.

Amplasamentul se află într-o zonă cu topografie aproximativ netedă și orizontală.

În prezent, **accesul** la parcelă este posibil dinspre Bulevardul Stadionului, aflat la NE, pe lângă stația electrică, pe un drum de exploatare neamenajat, lat de 4 m, marginal Stației de Transformare.

4. Prezentarea operațiunii propuse, indicatori

Operațiunea urbanistică propusă este de schimbare a funcțiunii în zona de interes, rezolvarea circulației, a accesului și aducerea utilităților, atât la cimitirul municipal propus, cât și la viitorul cimitir militar preconizat în vecinătate, conform art. 3, alin. 2 din HCL 338 din 16.11.2017, prin care s-a aprobat transferul de teren de la Ministerul Apărării la Municipiul Buzău.

Propunem ca limita zonei studiate, în cadrul căreia să putem formula reglementări, să cuprindă, pe lângă parcela generatoare PUZ și zona adiacentă drumului de exploatare de la NV, până la intersecția cu Bulevardul Stadionului, teren necesar creerii unei străzi cu două benzi, pentru asigurarea accesului principal dintr-o stradă de circulație majoră. Deasemenea, a fost introdusă în zona de studiu și o suprafață de cca 500 mp, necesară creerii unui acces secundar din cartierul Micro XIV, mai simplu de realizat într-o primă etapă, nefiind necesare exproprieri. Suprafața zonei studiate are cca 6 ha, fiind necesară completarea suportului topografic.

Indicii de ocupare propuși pentru parcela cadastrală 61697, cu funcțiunea generală de gospodărie comunală, se vor încadra în limita: POTmax.= 50%, CUTmax.= 0,6. În calcul a fost considerată și suprafața ocupată de locurile de înhumare.

Se vor institui retrageri obligatorii de la limitele parcelei, 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 Micro XIV, conform prevederii Legii Cimitirelor nr. 102/2019.

Celelalte funcțiuni adiacente, cum sunt construcțiile cu funcțiuni specifice: sală pentru îmbălsămare, săli de priveghi, capelă, administrație, garaj pentru mașini mortuare, sală de mese pentru pomenirea morților, magazin și atelier coșciuge și alte produse specifice serviciilor funerare, își găsesc locul într-o zonă care nu se supune prevederilor Legii Cimitirelor nr. 102/2019 și OMS 119/2014 actualizat 2018.

La limita cimitirului spre cartierul de blocuri, a fost propusă o zonă verde tampon, ce poate fi amenajată ca spațiu de reculegere.

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

Amplasamentul se află la marginea localității, oarecum departe de zona de locuit, situat între un teren M.Ap.N. folosit pentru instrucție și o zonă de proprietăți private, încă neorganizată prin PUZ, traversată de multe linii electrice aeriene de medie și înaltă tensiune, care impun restricții severe de construire.

Mai mult, în zonă mai există 6 cimitire, atât pe strada Veteranilor cât și pe centura municipiului: „Sf. Andrei”, „Sfânta Vineri”, „Sfinții Constantin și Elena”, Cimitirul Romano-catolic și încă două cimitire private. Prin urmare, funcțiunea, în sine, nu prezintă probleme de integrare.

Funcțiunea propusă nu este poluantă, 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.

Însă, conform unei legi apărută recent (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, servicii diverse ș.a, pot ocupa loturile vecine cimitirelor.

În zona studiată prin PUZ se vor prevedea zone și subzone funcționale, după cum urmează:

ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ _ 57.400 mp.

- Subzona pentru înhumare (cimitir propriu zis);
- Subzona pentru servicii;
- Subzona pentru circulații;
- Subzona pentru plantații de protecție.

Apreciem că această intervenție nu are consecințe negative la nivelul localității, dimpotrivă rezolvă pentru o perioadă de timp problema actuală a lipsei locurilor de înhumare la nivelul municipiului.

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

- Apa – DIN REȚEAUA MUNICIPALĂ, PRIN EXTINDEREA ACESTEIA PÂNĂ LA AMPLASAMENT – soluție Compania de Apă.
- Canal – RACORD LA REȚEAUA DE CANALIZARE MUNICIPALĂ ÎN ZONA BLOCURILOR DE LA EST DE AMPLASAMENT – soluție Compania de Apă.
- Gaze – EXTINDERE REȚEA DE GAZE DE JOASĂ PRESIUNE – soluție DISTRIGAZ SUD (ENGIE).
- Energie electrică – DIN REȚEAUA PUBLICA, PRIN EXTINDEREA ACESTEIA – soluție ELECTRICA S.A.
- Energie termică – CENTRALA TERMICA PROPRIE CU GAZE DIN REȚEA.

7. Costuri

Toate costurile legate de elaborarea și avizarea PUZ revin inițiatorului, UAT MUNICIPIUL BUZĂU.

Costurile privind asigurarea utilităților, împrejmuirea terenului și investiția propriu zisă, revin, deasemenea, inițiatorului PUZ, UAT MUNICIPIUL BUZĂU.

Întocmit,

arh. Mihai Cristian MIRONESCU