

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

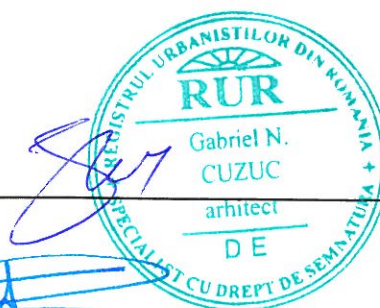
Date de recunoaștere a documentației

- denumirea lucrării – **PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII DE PRODUCTIE SI CIMITIR, T 23, P 141 - 142, PEPINIERA BUZAU**
- inițiator/beneficiar – **SC URBIS SERV SRL,**
Director executiv: Cuza Dan
cu sediul în Mun. Buzau, Str. Spiru Haret, nr. 6, jud. Buzău.
- proiectant general – S.C. DYNASTY STUDIO S.R.L. Buzău
- proiectant de specialitate – S.C. PRODECON S.R.L. Buzau
- proiect nr. – 204/U/2021

LISTA DE SEMNATURI PROIECTANTI

Sef proiect: arh. Cuzuc N. Gabriel _____

Proiectat/Desenat: arh. Neagu Enache Camelia _____



CUPRINS:

I. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

G. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL privind CONSTRUIRE SPAȚII DE PRODUCȚIE și CIMITIR,

Amplasament: STR. RĂCHITEI NR. 92, T.23, P.141-142, PEPINIERA BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU.

Beneficiar : «URBIS SERV» SRL, str. SPIRU HARET, nr.6, et.3, reprezentată prin director executiv - DAN CUZA.

Proiectantul general: SC DYNASTY STUDIO SRL;

Proiectant de specialitate: SC PRODECON SRL;

Colaboratori:

1. SC TETA CONS SRL - suport topografic,
2. SC GEOPEC MASTERY SRL - referat geotehnic,

1.2. Cadrul legal

Legea 50/1991 republicată în 2004.

Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată.

Legea administrației publice locale nr. 69/1991 republicată.

Legea 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Legea 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

Legea 137/1995 republicată privind protecția mediului.

Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.

Legea apelor 107/1996.

Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Legea privind zonele protejate nr. 5/2000.

Legea nr. 96/1995 privind achizițiile publice.

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

Legea cimitirelor nr.102/2019

Ordinul M.S. 119/2014 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației

HGR nr. 525/1996 modificată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Codul civil.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/2000

1.3. Obiectul lucrării

Întocmirea unui PUZ este obligatorie, pentru justificarea unei intervenții urbanistice, care nu se înscrie în prevederile PUG-ului aprobat.

Terenul, ce 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 înmprospătarea 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).

Din punct de vedere cadastral, folosința actuală este: pentru suprafețele aflate în intravilan curți-construcții, arabil și pășune, iar pentru suprafețele aflate în extravilan, arabil.

Obiectivul prezentei documentații este stabilirea reglementărilor specifice teritoriului P.U.Z. prin:

- grade de protecție,
- restricții și permisivități de intervenție și
- categorii de intervenții încurajate de autoritățile locale în scopul susținerii interesului public, care să orienteze dezvoltarea urbanistică a teritoriului P.U.Z. și pregătirea procesului de investiții compatibile cu caracterul general al zonei.

Solicitări ale temei program

Situația existentă

1. URBIS SERV își desfășoară o parte din activitate în cadrul pepinierii 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 presiune din partea locuitorilor, pentru obținerea de locuri de veci. Compartimentul de stare civilă al Primăriei Buzău a eliberat, în ultimii 5 ani, în medie 1920 certificate de deces pe an. Conform evidențelor, în anul 2019 erau mai puțin de 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 aferent pepinierii, pentru a fi amenajat un cimitir zonal.
3. În vederea bunei funcționări a acestui cimitir, se propune introducerea în intravilan și a unei suprafețe de 734 mp aflată în cadrul numărului cadastral 70831, pentru realizării drumului de acces până la parcela cu NC 67550.

Scopul prezentei documentații este de modificare a limitei intravilanului în cadrul zonei studiate, stabilirea funcțiunilor terenurilor nou introduse în intravilan, stabilirea unui regulament local de urbanism aferent, care va reglementa modul de construire în zona studiată.

Tema de proiectare prevede, pe lângă asigurarea unui număr cât mai mare de locuri de înmormântare în suprafața cimitirului, amplasarea unor construcții destinate funcțiunilor complementare și specifice: capelă, turnul clopotniței, administrație, vestiar și WC, atât pentru personal cât și pentru public, spații tehnice, etc.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată
Zona este rezervată pepinierii municipale.

1.4. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- PUG MUNICIPIUL BUZĂU, elaborat în 2009 de «PROIECT BUZĂU» SA.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- STUDIU TOPOGRAFIC, întocmit de «TETA CONS» SRL.
- STUDIU GEOTEHNIC, întocmit de «GEOPEC MASTERY» SRL.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei: - NU este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată ce face parte extravilan este, conform documentelor cadastrale, teren arabil, nefiind niciodată construit.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se afla în zona nord-vestică a Municipiului Buzău, având în vecinătate calea ferată. Loturile ce fac parte din zona studiată pot fi accesate atât auto cât și pietonal din Strada Răchitei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale PUG

Terenul ce face obiectul PUZ, are suprafața totală de 61.577 mp; dimensiunile și vecinătățile acestuia, 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 – Nehoiășu.
- 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 – Nehoiășu.

PUG Buzău prevede în zona studiată, pentru partea din intravilan „activități agricole - pepiniera municipală”, iar pentru partea aflată în extravilan, teren arabil – culturi pentru pepiniera municipală.

3.2. Elemente ale cadrului natural – relief, climă, rețea hidrografică, condiții geotehnice, riscuri naturale

Cadrul geografic în care este așezat municipiul Buzău este identificat în partea înaltă a Câmpiei Române, în subunitatea denumită Câmpia de divagare Buzău – Călmățui și care împreună cu Câmpia Buzău – Siret formează Câmpia Română de Est.

Litologic, zona se caracterizează printr-o varietate de faciesuri specifice conului de dejecție al râului Buzău, cu stratificație încrucișată, depuneri sub formă de lentile de diferite dimensiuni, din argile prăfoase, prafuri nisipoase, nisipuri, cu grosimi de 3 – 8 m, de vârstă Ocuaternară (Holocen). Acestea sunt urmate, până la adâncimi de cca 30 m, de depunerile grosiere ale râului Buzău, constituite din pietriș, nisip grosier și bolovăniș.

Hidrologic, râul Buzău alimentează nivelul freatic, fapt ce a condus la formarea unui bazin subteran apreciabil ca dimensiuni. În zona studiată, nivelul apei subterane se află situat la adâncimi mai mari de 8-10 m, cantonat în depozitele aluvionare grosiere ale râului Buzău.

Clima este continentală, de stepă și silvostepă, zona fiind supusă frecvent vânturilor din direcția NE. Temperaturile medii sunt: pentru luna iulie +22°C, pentru luna ianuarie -20°C, iar media anuală este +10°C.

Precipitațiile în zonă sunt neregulate, cu ani secetoși, dar și cu ani ploioși, în care se produc viituri și inundații, cu o medie anuală în jur de 700 – 900 mm/an. Vara, ploile sunt însoțite de grindină.

Câmpia Bărăganului este adesea măturată de vânturi puternice, predominant fiind crivățul, ce bate pe direcția NE-SV, adică dinspre oraș spre câmp și care provoacă depuneri masive de zăpadă, în iernile cu precipitații bogate. Bat, deasemenea, vânturi cu caracter de foen, care coboară în zonă după ce au traversat Carpații de Curbură.

Topografia locului este relativ netedă și orizontală, cu mici denivelări locale.

Terenul studiat este orizontal și stabil, nu este supus fenomenelor de eroziune, nu este inundabil. Singurul risc natural major al amplasamentului este seismicitatea ridicată, zona fiind afectată de cutremurele de pământ cu epicentrul în munții Vrancei.

Sarcini climatice și seismice.

Sarcina dată de vânt – $G_v = 0,7 \text{ kN/mp}$.

Sarcina dată de zăpadă – $G_z = 2,0 \text{ kN/mp}$.

Adâncimea de îngheț 0,85 – 0,90 m.

Perimetrul face parte din zona de intensitate macroseismică B, are $a_g = 0,35g$ și perioada de colț $T_c = 1,6 \text{ sec}$.

Sondajele geotehnice efectuate pe amplasament au relevat următoarea stratificație:

- 0,00 – 0,80 m = sol vegetal;
- 0,80 – 3,70 m = depuneri aluvionare fine, coezive, alcătuite din argilă prăfoasă și argilă prăfoasă nisipoasă, urmată de praf nisipos argilos, de culoare cafenie, cafeniu-gălbui și cenușie, cu plasticitate mare și medie, plastic vârtoase;
- 3,70 – 4,90 m = pământuri necoezive din nisip prăfos gălbui-ruginiu, cu rare intercalații de pietriș mărunț;
- 4,90 – 6,60 m = nisip grosier cu pietriș;
- 6,60 – 8,00 m = pietriș cu interspații umplute cu nisip.

Incadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform Normativ NP074/2014 și este I, risc geotehnic redus, cu 9 puncte.

Valoarea recomandată a presiunii convenționale, pe straturile de argilă prăfoasă nisipoasă cafenie, este 205 kPa, conform NP 112-2014, anexa D.

Apa freatică nu a fost întâlnită în forajele executate până la adâncimea de 8,00 m.

Din informațiile generale, ea se află cantonată în straturile de bază la peste 10 m adâncime, variind în funcție de morfologia locală și nivelul de precipitații, astfel că nu influențează negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată, nu există elemente ale cadrului natural, care să poată fi valorificate, din punct de vedere urbanistic. Terenul prezintă condiții optime pentru dezvoltarea urbanistică propusă.

3.4. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Recomandări ale studiului geotehnic:

Se recomandă utilizarea fundațiilor de suprafață izolate sau continue din beton armat.

Se vor efectua studii geotehnice detaliate pentru fiecare obiect ce se va construi, pentru stabilirea celor mai bune măsuri de proiectare a fundațiilor.

3.5. Modernizarea circulației

A. CIRCULAȚIA FERROVIARĂ

Amplasamentul este limitrof căii ferate Buzău – Nehoiașu, fapt ce atrage condiționări în zonele de siguranță și protecție ale acesteia, definite în OUG nr.12/1998, art.29 astfel:

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice, pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate, sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

Conform Avizului nr. 382/17.12.2020, emis de către Sucursala Regională de Cai Ferate Galați, Consiliul Tehnico - Economic, terenul studiat se învecinează cu stația de cale ferată Buzău Nord km CF de la 6+432 la km 7+046. Zona studiată cuprinde și zona cadastrală CFR. Limita terenului ce a generat PUZ este la distanța de 35.00 m față de cea mai apropiată linie CF. Obiectivele propuse pentru acest PUZ sunt în afara zonei de siguranță a căii ferate, în afara zonei cadastrale CFR. Accesul se va face printr-un drum paralel cu calea ferată amplasat la 22 m față de ax CF. La km 7+023 există o trecere la nivel cu calea ferată.

B. CIRCULAȚIA AUTO

Circulația principală existentă în zona de nord – vest a municipiului, unde se află lotul generator PUZ, se desfășoară pe strada Transilvaniei (DN 10) și pe străzi perpendiculare pe aceasta, iar accesul la zona studiată se face din strada Răchitei, singura care traversează calea ferată Buzău – Nehoiașu în această zonă. Traversarea cu barieră se află în imediată vecinătate a stației CFR Buzău Nord.

Străzile au îmbrăcămintă definitivă cu covor asfaltic în stare bună.

Pentru a se ajunge în zona unde va fi amplasat cimitirul, care necesită acces direct din spațiul public, au fost analizate trei variante:

1. Pe lângă calea ferată, în fâșia de 4 m ce o desparte pe aceasta de pepinieră, denumită Aleea Bănceasca: Acest scenariu NU este posibil, întrucât se află în zona de siguranță a căii ferate (20 m din ax), unde, pentru proiecte de infrastructură publică, este necesar avizul Ministerului Transporturilor.

2. O nouă traversare a căii ferate, în prelungirea străzii Depozitului, la cca 350 m SE de strada Răchitei: NU s-a obținut acordul Regionalei de Căi Ferate Galați din motive tehnice normate (punctul de traversare al căii ferate este în curbă, distanța față de cealaltă barieră este prea mică).

3. Prin zona de nord a pepinierii se poate amenaja un drum de acces. În zona de extravilan aceasta cale de acces va face parte din NC 70831.

Prin urmare, se va adopta varianta 3 ca acces auto și pietonal către Cimitir, pentru că poate fi implementată în cel mai scurt timp și cu costurile cele mai mici.

Strada de acces la cimitir va fi de categoria a IV-a, cu o singură bandă de circulație de tip fundătură, cu lărgiri succesive de întâlnire și loc de întoarcere la poarta cimitirului. Această alcătuire este suficientă pentru traficul generat de cimitir, având în vedere faptul că strada nu va deservi alte funcțiuni. Parcare pentru această funcțiune este organizată la intrarea în cimitir. Circulația pietonală se va realiza pe partea carosabilă cu marcaj orizontal, cu linie întreruptă. Latimea zonei pietonale va fi de 0.75 m.

3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Terenul generator PUZ este compus din 4(patru) parcele cadastrale, două aflate în intravilan (N.C.66784 și N.C.66785 însumând 21.181 mp) și două în extravilan (N.C.70831 și 67550 cu suprafața de 40.396 mp).

Din punct de vedere cadastral, folosința actuală este: pentru suprafețele aflate în intravilan: curți-construcții, arabil și pășune, iar pentru suprafețele aflate în extravilan, arabil.

Parcela cu n.c. 67550 a fost dezmembrată din parcela cu n.c.70831, cu scopul de a se amenaja un cimitir. Terenul este teren arabil și nu a fost niciodată construit.

Suprafața ce va fi introdusă în intravilan este aferentă numărului cadastral 67550 (5060.00 mp) și parțial NC 70831 (734.00 mp).

Suprafața totală ce va fi introdusă în intravilan este de 5794.00 mp.

Una din categoriile de intervenție a fost zonificarea funcțională a terenurilor din zona studiată, destinate a fi construite, amenajate, sau plantate cu vegetație de diverse tipuri.

Se propune următoarea zonificare funcțională:

Gc – Zona gospodărie comună - Subzona padoc caini;

G1 - Zona gospodărie comună - Subzona Cimitir uman - zona destinată înhumării; Terenuri destinate înhumării, care se supun legii cimitirelor 102/2019, pentru care se impune o distanță de 100 m față de zona de locuit.

G2 - Zona gospodărie comună - Subzona destinată construcțiilor aferente serviciilor funerare;

Cr - Drum public carosabil de acces la NC 67550;

AGv - Subzona destinată plantațiilor de protecție și spațiilor verzi;

AG1 - Subzona servicii și dotări;

AG2 - Subzona sere/solarii;

AG3 - Subzona cultură arbuști;

Se mențin următoarele zonificări funcționale:

ID1 - Zona unități industriale și depozite în care se va elabora PUZ;

AG - Zona unități agricole;

A - Iuciu de apă;

AR - Zona teren arabil extravilan;

CF - Zona cale ferată;

Cr - Drumuri carosabile cu îmbrăcăminte provizorie/definitivă;

Cri - Drumuri carosabile de incintă;

Existența unor linii electrice aeriene pe amplasament determină condiționări pentru protecția acestora:

- culoar de 40 m pentru LEA 110 kV;
- culoar de 24 m pentru LEA 20 kV;
- culoar de 1 m pentru LEA 0.4 kV.

Deasemenea, conform Legii cimitirelor nr.102 / 2019, distanța funcțiunilor protejate față de un cimitir, definit ca „spațiul situat în intravilanul sau extravilanul localității, care a fost, este, sau va fi destinat înhumării”, este de 100 m și ea a fost marcată în planșe.

Funcțiunile protejate, definite în lege, sunt: „zonele de locuit, zonele de odihnă și recreere, zonele balneoclimaterice, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ”. Prin urmare, aceste funcțiuni nu se vor putea amplasa în viitor în zona de protecție față de cimitir.

S-a reglementat regimul de înălțime al construcțiilor la maxim P+1 și Hmax = 10 m pentru turla capelei și/sau turnul clopotniței.

S-au prevăzut împrejurări atât pentru parcela generatoare, cât și pentru zona de înhumare, care determină distanțe de protecție 100 m conform Legii Cimitirelor.

Pentru a obține cât mai multe locuri de înhumare, a fost stabilită o subzona cu suprafața minimă pentru construcțiile din cimitir.

Astfel, a fost separată zona de înhumare de restul activităților specifice, care se desfășoară în clădiri și pentru care nu sunt specificate restricții în nici o lege sau act normativ.

Spațiul de înhumare poate fi împărțit în 2 zone, separate de o circulație carosabilă de 4 m lățime, mărginite de arbori și spațiu verde cu lățimea de 2 m. Din cauza formei terenului și necesității de orientare E-V a mormintelor, pot fi organizate 4 parcele de câte 4 – 5 loturi, separate de alei pietonale de 2 m și 1,2 m lățime. Fiecare lot poate avea între 9 și 24 locuri de înhumare duble, între morminte distanța fiind de 60 cm.

Cu acest sistem de divizare au fost obținute 607 locuri de înhumare individuale.

Având în vedere că înhumarea se poate face și în gropnițe pe două nivele, capacitatea maximă a acestui cimitir poate fi de 1.214 locuri.

Detalierea și poziționarea spațiilor de înhumare va fi realizată în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), propunerea de mobilare urbanistică nefiind restrictivă sau obligatoriu de implementat în fazele următoare de proiectare/autorizare/avizare.

Subzona destinată construcțiilor aferente serviciilor funerare va fi ocupată de capelă, turnul clopotniței, administrația, (ce poate cuprinde vestiar pentru personalul de întreținere, grup sanitar, spații tehnice), într-o incintă împrejmuită, adiacentă zonei de înhumare.

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA									
	Agricol	Pasuni	Vii, livezi	Paduri	Ape	Drumuri	Curti constructii	Cale ferata	TOTAL
extravilan	33037.32	0.00	0.00	0.00	169.90	1445.02	0.00	0.00	34652.24
intravilan	16309.97	0.00	0.00	0.00	886.50	9895.00	7247.00	820.29	35158.76
TOTAL	49347.29	0.00	0.00	0.00	1056.40	11340.02	7247.00	820.29	69811.00
% din TOTAL	70.69	0.00	0.00	0.00	1.51	16.24	10.38	1.18	100

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CU NC 67550

Zone functionale	Existent		Propus	
	Suprafata - mp	Procent - %	Suprafata - mp	Procent - %
AR - Zona teren arabil extravilan	5060.00	100.00	0.00	0.00
G1 - Zona gospodarie comunală - Subzona Cimitir uman - Zona destinată înhumării	0.00	0.00	4357.00	86.10
G2 - Zona gospodarie comunală - Subzona destinată construcțiilor aferente serviciilor funerare	0.00	0.00	703.00	13.90
TOTAL	5060.00	100.00	5060.00	100.00

INDICATORI URBANISTICI PENTRU PARCELA CU NC 67550						
Zone functionale	Existent			Propus		
	POT	CUT	REGIM H	POT %	CUT	REGIM H
AR - Zona teren arabil extravilan	nereglem	nereglem	nereglem	0.00	0.00	0.00
G2 - Zona gospodarie comunală - Subzona Cimitir uman - Zona destinată înhumării	nereglem	nereglem	nereglem	50.00	0.50	P+1E
G1 - Zona gospodarie comunală - Subzona Cimitir uman - Zona destinată înhumării - Utilizarea acestei zone este reglementată prin prevederile Legii cimitirelor nr. 102/2019.						

INDICATORI URBANISTICI PENTRU PARCELA CU NC 66784						
Zone functionale	Existent			Propus		
	POT	CUT	REGIM H	POT %	CUT	REGIM H
AG - Zona unități agricole	nereglem	nereglem	nereglem	---	---	---
AG - Zona unități agricole (AGv, Ag1, Ag2, Ag3)	nereglem	nereglem	nereglem	26.00	0.26	P

3.7. Echipare edilitară

Parcela ce a generat PUZ beneficiază, în prezent, de branșamente la rețeaua de energie electrică și la rețeaua municipală de apă potabilă.

A. Alimentarea cu apă

EXISTENT

În cadrul zonei studiate prin P.U.Z. există două branșamente de apă, ambele din teava PEHD-De 20mm, racordate în rețeaua de apă rece de pe Strada Rachitei. În prezent,

acestea nu asigură necesarul de apă pentru sediul administrativ și padocurile de câini, neavând debitul și presiunea necesare. În zona nu există nicio altă sursă de apă potabilă pentru asigurarea necesităților funcțiunilor din PUZ.

PROPUS

Pentru asigurarea necesarului de apă s-a propus o gospodărie de apă proprie și rețele de distribuție a apei la consumatori. Gospodăria de apă va fi compusă din: foraj, aducțiune de la foraj, rezervor de apă, stație de pompare și stație de tratare (dacă este cazul). S-au propus rețelele de distribuție a apei pentru obiectele PUZ, care au nevoie de apă potabilă. Acestea sunt: subzonele de servicii și dotări, subzona de unități de producție și depozitare, cimitirul cu zona destinate construcțiilor aferente administrației și serviciilor funerare și padocurile pentru câini.

Conform Avizului nr. 419/12.11.2020, emis de către Compania de apă Buzău, pentru prezent PUZ sunt analizate următoarele aspecte:

- nu există rețele publice de alimentare cu apă și de canalizare;
- în zona studiată există rețea de aducțiune Buzău - Vernest

Condiții impuse:

- se vor respecta distanțele stabilite prin legislația în materie, respectiv SR 8591/1997, între rețelele de apă - canal și investiția propusă. Aceste distanțe vor asigura posibilități de intervenții în caz de avarii, revizii și eventuale zone de protecție.
- se va respecta HG 930/2005, referitoare la Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, pentru a stabili perimetrele de protecție sanitară, în funcție de care se vor amplasa construcțiile. În cap VIII, art. 30, se specifică faptul că dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru conductele de aducțiune se va face cu respectarea limitei minime de 10 m. Amplasarea construcțiilor propuse, implicit a bazinelor vidanjabile se va face ținând cont de aceasta față de conducta de aducțiune a apei.
- respectarea prevederilor Hg 930/2005, referitoare la măsurile impuse cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție.

B. Canalizare

EXISTENT

În zona studiată prin P.U.Z. nu există rețele publice de canalizare menajeră.

PROPUS

În acest caz, se propun sisteme separate de canalizare pentru obiectele PUZ.

Acestea vor fi compuse din racorduri de canalizare și bazine de stocare a apelor uzate, vidanjabile, pentru: subzonele de servicii și dotări, subzona de unități de producție și depozitare, zona destinată construcțiilor aferente administrației și serviciilor funerare din cadrul cimitirului.

C. Alimentarea cu energie electrică

EXISTENT

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se face prin instalație de joasă tensiune, prin cablu electric, pozat subteran, racordat în cutia de distribuție a postului de trafo PT 184 - 250kVA – 20/0,4kV, aflat în incinta Pepinierii Romsilva Buzău. La

consumator, cablul este racordat la un tablou electric general, amplasat într-o clădire situată la intrarea în incintă.

În interiorul amplasamentului, energia electrică este distribuită printr-o rețea aeriană, realizată în sistem clasic, cu conductoare de aluminiu pozate pe stâlpi de beton armat. Prin derivații, realizate tot aerian, se alimentează diverșii consumatori. Rețeaua de distribuție are și circuit de iluminat stradal.

Se remarcă existența, în partea de Nord a amplasamentului, a LEA 20kV, pe stâlpi de beton, de la Stația Buzău Nord la Vernești, din care se alimentează și PT 184.

Deasemenea, la extremitatea sudică, amplasamentul este traversat de LEA 110 kV, pe stâlpi metalici, de la Stația Buzău Nord la Stația Vernești.

Pentru cele două linii electrice s-au marcat zonele de protecție corespunzătoare.

PROPUS

Alimentarea cu energie electrică a obiectelor propuse aferente cimitirului se poate face prin racordare la rețeaua aeriană de joasă tensiune existentă pe amplasament. Pentru drumul de acces la cimitir și pentru gospodăria de apă alimentarea cu energie electrică se va face direct din tabloul general de distribuție al consumatorului.

Pentru obiectivul propus se estimează o putere de cca 40/20 kW. Consumatorii sunt formați din instalațiile interioare ale viitoarelor construcții, iluminatul aleilor și al drumului propus aferent cimitirului. Lungimea rețelelor se estimează a fi de aprox. 1000m.

După stabilirea puterilor solicitate de noii consumatori, proiectantul instalațiilor electrice desemnat pentru întocmirea documentațiilor de execuție va verifica dacă racordul existent suportă sporul de putere estimat. În cazul în care secțiunea cablului de alimentare este insuficientă, se va avea în vedere inclusiv înlocuirea acestuia.

Conform Avizului nr. 106127/12.11.2020, emis de către SDEE Muntenia Nord, în zonele în care sunt rețele electrice de medie și joasă tensiune se va amplasa obiectivul cu respectarea condițiilor tehnice și a restricțiilor care se impun pentru coexistența acestora cu construcții sau instalații din vecinătatea lor, în conformitate cu Ord. ANRE nr. 239/2019 - "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice".

3.8. Protecția mediului

Agentia pentru Protecția Mediului decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 09.20.2021 etapa de încadrare, ca: prezenta documentație PUZ nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Zone supuse riscurilor naturale și antropice

Terenul studiat este orizontal și stabil, nu este supus fenomenelor de eroziune, nu este inundabil. Singurul risc natural al amplasamentului este reprezentat de seismicitatea ridicată, zona fiind afectată de cutremurele de pământ cu epicentrul în munții Vrancei.

La proiectarea construcțiilor se va ține cont de sarcinile climatice și seismice specifice zonei.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare:

FACTORI DE MEDIU APA SUBTERANĂ ȘI SOL / SUBSOL

În faza de utilizare, descompunerea cadavrelor înhumate, care nu poate fi eliminată. Motiv pentru care, prin lege, este instituită zona de protecție în jurul cimitirului, cu raza de

100 m. Adâncimea destul de mare a apei subterane (peste 10 m) și straturile filtrante existente deasupra, conduc la concluzia că aceasta nu va fi infestată de materia organică descompusă. Totuși, în raza de protecție de 100 m se recomandă a nu se folosi pentru băut apa din fântâni sau foraje de mică adâncime.

Măsuri generale, de ordin conceptual, pentru protejarea apei subterane, a solului și subsolului:

- o Prevederea cabinelor ecologice vidanjabile în cadrul organizării de santier;
- o Utilizarea de recipiente conformi pentru depozitarea tuturor categoriilor de deseuri produse în timpul execuției;
- o Depozitarea adecvată a pamantului excavat și a solului vegetal decopertat și gestionarea corespunzătoare a acestora;
- o Împrejmuirea și demarcarea organizării de santier;
- o Reducerea la minim a suprafeței ocupate de organizarea de santier.
- o Spații special amenajate pentru depozitarea temporară a deșeurilor și materialelor de construcție în faza de execuție;
- o Conform avizului de la Direcția Apelor, beneficiarul va executa trei foraje de monitorizare a apei freatice, unul în amonte și două în aval față de direcția de curgere a apei subterane.

FACTOR DE MEDIU AER – Funcțiunile nu sunt generatoare de poluanți ai aerului.

Măsuri generale, de ordin conceptual, pentru protejarea aerului:

- o Prevederea perdelei vegetale și a spațiilor plantate în interiorul amplasamentului.

Epurarea apelor – Nu este cazul

Eliminarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi eliminate prin trei metode: reciclare / re folosire, distrugere prin ardere în spații special amenajate și prin depozitare controlată, ecologică, conformă cu normele specifice în domeniu.

Scopul folosirii celor trei metode este de a reduce cantitățile de deșeuri menajere depozitate ecologic, de a crește cantitatea de deșeuri reciclate și re folosite, reducând impactul negativ asupra mediului.

În cadrul cimitirului au fost prevăzute zone de pre colectare selectivă a deșeurilor solide, atât cele din zona de înhumare cât și cele produse de funcțiunile complementare.

Recuperarea terenurilor degradate - Nu este cazul în zona studiată prin PUZ.

Organizarea sistemelor de spații verzi

În cadrul zonei studiate prin PUZ, există perdele vegetale de protecție, perpendicular pe direcția vântului dominant din NE, amplasate la limita pepinierii dinspre calea ferată și spre strada Răchitei. Acestea asigură protejarea întregului teren ce face obiectul PUZ.

În incinta cimitirului se propun plantații de aliniament, spații verzi plantate cu gazon, arbuști și arbori, în fâșii verzi de-a lungul aleii carosabile și perimetrare zonei de înhumare, conform legislației în vigoare.

De asemenea, obiectul principal de activitate al pepinierii fiind asigurarea cu material sădător a domeniului public al municipiului, cea mai mare parte a terenului este acoperită de culturi de plante ornamentale, arbuști, pomi, etc.

Plantațiile ocupă cca 24.000 mp, reprezentând cca 39% din suprafața terenului ce face obiectul PUZ.

Delimitarea zonelor protejate

În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite instituirea unui regim de protecție.

Zona de locuit este cea care trebuie protejată, conform Legii cimitirelor 102/2019. Aceasta se află la 100 m de zona de înhumare, care va fi împrejmuită separat de incinta cimitirului.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană - Nu este cazul.

Prin activitatea sa, pepiniera este o prezență peisagistică agreabila.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Dezvoltarea urbanistică propusă modifică prevederile PUG, prin extinderea suprafeței intravilanului.

După aprobare, PUZ devine baza legală a inițierii investițiilor publice prevăzute.

Întocmit,
Arh. Neagu Enache Camelia

Sef proiect,
Cuzuc N. Gabriel

