

MEMORIU DE PREZENTARE

1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: ***PUZ –MODIFICARE ZONARE FUNCTIONALA PRIN MARIREA ZONEI DE INSTITUTII SI SERVICII IN VEDEREA AMPLASARII UNUI SPITAL DE PNEUMOFIZIOLOGIE (Sst=67721mp)***
- Proiect nr: 22 / 29.08 /2023
- Beneficiar: ***COMUNA FLORESTI***
- Amplasament: ***COM.FLORESTI, COM. FLORESTI, SAT CATINA,T17, CC359, 358/41, DE352/1, DE352, DE352/2, DE342/72, NC24183, 28854, 28678, 22831, 28084, 28681, 28083, 28680, 28605***
- Faza de proiectare ***PUZ***
- **Proiectant general:** ***S.C. “ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING” S.R.L.***
- Proiectant de specialitate ***BIA LIDIA ENE***
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 29.08.2023

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda beneficiarului s-a elaborat documentația :

**«PUZ MODIFICARE ZONARE FUNCTIONALA PRIN MARIREA ZONEI DE INSTITUTII SI
SERVICII IN VEDEREA AMPLASARII UNUI SPITAL DE PNEUMOFIZIOLOGIE**

(Sst=67721mp), etapa preliminara in demersul de construire a unui spital de pneumofiziologie menit a muta activitatea spitalului existent in sat Floresti

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al com.FLORESTI
- PUZ aprobat cu HCL Floresti nr...../2021
- Acte proprietate
- Deplasări în teren
- Studiu geotehnic PUZ anterior

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei

Zona studiată în suprafața de 67721 se află în partea Central-Vestică a satului Catina, în apropierea intravilanului aprobat- UTR nr.40-Zona Unități industriale .

Terenul studiat este compus din

-NC24183 cu 34566mp-domeniu public al comunei conform ECF atasat
-NC28854 cu suprafața de 25425mp-domeniu privat al comunei Floresti , conform ECF atasat

Si drumurile avand NC28680, 28605, NC28681, 28083, 28678, 22831 si 28084 ce se afla partial in domeniul public al comunei si partial in domeniul privat al acesteia, in curs de introducere in domeniul public , conform ECF atasat

Vecinatati teren propus a fi reglementat:

-N-NC28678-drum

-S=NC28680-drum

-E-rest proprietate NC28855-domeniu privat al comunei

-V-NC28681-drum

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta relative plat diferenta de nivel pe directia N-S fiind de ~3.0m.

Circulația

Se propune realizarea unui acces din DJ720 si modernizarea drumurilor de exploatare la un prospect de 10m intre aliniamente, precum si realizarea unei circulatii perimetrare in zona de studiu. Se va asigura si acces secundar din DJ101P prin De346 si De342/72.

In zona in care De352/2 se intersecteaza cu reteaua Conpet aceasta se va proteja in baza unui proiect aprobat de Conpet S.A.

Ocupația terenului

Proprietatea beneficiarului este destinata amplasarii unui spital de o mai mica capacitate , iari proprietățile învecinate sunt destinate culturilor agricole-extravilan,

Echipare edilitară

Amplasamentul studiat este traversat de 3 conducte Conpet Ø6 5/8” din care 2 propuse spre casare si una support fibra optica . In zona De 346 exista LEA 20kV si LEA 0,4kV.

La DJ720 sunt :LEA 20kV, LEA 100kV, aductiune apa Moreni si cablu telefonic in canalizatie

Probleme de mediu

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Principalele disfuncționalități

- Accesul trebuie realizat prin drumuri de exploatare cu prospecte mici ce trebuiesc modernizate
- Necesitatea extinderii retelelor localitatii

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Ridicarea topografica recent, avizata de O.J.C.G.C

-Conform avizului Muzeului de Arheologie terenul este afectat partial de un sit arheologic reperat si se afla partial in zona de protectie a altuia:cod RAN133376.07 si cod RAN133376.06

PARTENERUL IDEILOR TALE

Studiul geotehnic întocmit de ing.geolog Mariana Murarescu concluzionează pozitiv teritoriul prin:

- perfect stabil și lipsit de riscuri naturale
- teren bun de fundare
- valoarea de varf a accelerației terenului-0,28g
- perioada de colt – $T_c=1$ sec
- Morfologic suprafața este neafectată de fenomene fizico-geologice;
- din cele 5 foraje efectuate la 4 s-a identificat următoarea alcătuire litologică:
 - 0,00-0,50m(0,60m)-argila nisipoasă vartoasă, cu rar pietris în baza sau nisip argilos galben, plastic vartos
 - 0,50 (0,60m)-4,00m-pietris cu nisip și liant argilos prafos
 - La cel de-al cincilea foraj s-a identificat ca prim strat între 0,00 și 0,20m sol vegetal
 - Apa subterană nu a fost întâlnită până la adâncimea forajului
 - Adâncimea maximă de îngheț-0,90m
- Studiu pedologic :
- terenul a fost încadrat în -clasa a 3-a de calitate

3.2. PREVEDERILE P.U.G/PUZ.

- *Conform PUZ, avem:*
- IS-Zona institutii și servicii cu indicatorii urbanistici maximali :
 - POT=20%
 - CUT=0.60
 - Rh max=P+2
 - Suprafața IS-31375.5mp-adâncime 100m de la De352/2-modernizat
- IS/ID-Zona mixta institutii și servicii și unitati industriale și depozite nepoluante cu indicatorii urbanistici maximali :
 - POT=60%
 - CUT=1.20
 - Rh max=P+1
 - Suprafața IS/ID-151715mp
- SP-Zona spații verzi , agrement și sport-ce se supune prevederilor Legii 24/2007-Legea spațiilor verzi
 - Suprafața SP-3190.5mp-10m adâncime în continuarea zonei IS
 - ❖ Suprafața de institutii și servicii și cea de spații verzi, agrement și sport vor face parte din același lot ce va avea 34566mp, definirea unei zone funcționale aparte în cadrul lotului reprezentând obligativitatea separării zonei aferente viitorului spital de zona de ID/IS.In RLU aferent PUZ se va menționa ca zona SP va fi amenajată în special cu vegetație arboricolă și

arbustiva, cu specii lemnoase autohtone cu rol eficient de izolare fonica si vizuala

❖ Ccr-Zona cai de comunicatii rutiere

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural contribuie la valorificarea potențialului acestui teritoriu prin:

- terenul este plat, lipsit de riscuri naturale;
- amplasament marginit pe 3 laturi de drumuri de exploatare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune realizarea unui acces din DJ720 si modernizarea drumurilor de exploatare la un prospect de 10m intre aliniamente, precum si realizarea unei circulatii perimetrare in zona de studiu. Se va asigura si acces secundar din DJ101P prin De346 si De342/72.

In zona in care De352/2 se intersecteaza cu reteaua Conpet aceasta se va proteja in baza unui proiect aprobat de Conpet S.A.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se propune ca terenul din intravilan sa apartina UTR 45B cu urmatoarea zonare functionala :
- IS-Zona institutii si servicii cu indicatorii urbanistici maximali :
 - POT=20%
 - CUT=0.60
 - Rh max=P+2Suprafata EXTINSA LA adancime ~-180m de la De352/2-modernizat
- SP-Zona spatii verzi , agrement si sport-ce se supune prevederilor Legii 24/2007-Legea spatiilor verzi
 - Suprafata SP-3190.5mp-10m adancime in continuarea zonei IS
 - ❖ Suprafata de institutii si servicii si cea de spatii verzi, agrement si sport vor face parte din acelasi lot ce va avea 34566mp, definirea unei zone functionale aparte in cadrul lotului reprezentand obligativitatea separarii zonei aferente viitorului spital de zona de ID/IS.In RLU aferent PUZ se va mentiona ca zona SP va fi amenajata in special cu vegetatie arboricola si arbustiva, cu specii lemnoase autohtone cu rol eficient de izolare fonica si vizuala

❖ Ccr-Zona cai de comunicatii rutiere



PARTENERUL IDEILOR TALE

3.6. CIRCULATIA TERENURILOR

Pentru amenajarea spitalului si a spatiilor verzi aferente se propune trecerea in domeniul public al comunei a terenului necesari pentru amenajarea circulatiei de deservire a acestuia

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-Extindere retea de la DJ101P-1050ml.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Spitalul se va alimenta din LEA 20kV existenta la De 346. Extinderea se va realiza cu LES 20kV-600ml

PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

-alimentarea cu apa se va face prin extindere retea din DJ101P-1050ml

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

- Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin extindere retea din DJ101P-1050ml

GOSPODARIREA DESEURILOR

-deseurile se vor colecta selectiv si vor fi preluate de firme specializate. Se va da o atentie sporita deseurilor medicale.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Zona de amplasare a spitalului si zona de protectie sanitara de 50m respecta normele de amplasare aflate in vigoare

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- CONSTRUIREA spitalului si realizarea echiparii tehnico-edilitare si a tramei de circulatie propuse
- Atragerea de investitori pentru functiuni compatibile zonei
- Costurile necesare pentru realizarea investitiei vor fi suportate din fonduri structurale sau din resurse proprii.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

- Obținerea autorizatiei de construire pentru spitalul de boli contagioase
- Rezolvarea circulației de deservire a zonei;
- Extinderea rețelilor edilitare
- Ocuparea rațională a terenului;

Arh. LIDIA ENE

