



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

Plan Urbanistic Zonal în scopul „Dezvoltării urbane a zonei de sud - vest a Municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale- Complex de sănătate- Spital Municipal.”

Memoriu tehnic aferent etapei pregătitoare a procesului de informare și consultare a publicului

ADRESA:

Tarla 43, Parcelele 741 și 742, municipiul Buzău, județul Buzău

BENEFICIAR :

U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU

INITIATOR:

U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU

PROIECTANT DE SPECIALITATE :

S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

MARTIE 2023

Plan Urbanistic Zonal în scopul „Dezvoltării urbane a zonei de sud - vest a Municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale- Complex de sănătate- Spital Municipal” municipiul Buzău, județul Buzău – Consultarea publicului etapa pregătitoare



CUPRINS

CAPITOLUL 1	3
1. INTRODUCERE.....	3
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	3
1.2. DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTATIA	3
1.3. OBIECTUL PUZ.....	4
1.4. SURSE DOCUMENTARE.....	4
CAPITOLUL 2:	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	5
2.1. Evoluția zonei.....	5
2.2. Încadrarea în context.....	6
2.3. Circulația	6
2.4.Echiparea edilitară	6
2.5.Probleme de mediu	6
CAPITOLUL 3:PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	7
3.1 Prevederi ale P.U.G.....	7
3.2 Documentații de urbanism aprobate în zona.....	8
3.3. Modernizarea circulației.....	9
3.4. Zonificarea funcțională.....	10
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	10
3.7. Obiective de utilitate publica	11
CAPITOLUL 4:	Error! Bookmark not defined.
4.1. Strategie de dezvoltare urbana	Error! Bookmark not defined.
4.2. Prognoza de compoziție urbana:P.O.T., C.U.T. posibil-justificat.....	Error! Bookmark not defined.



CAPITOLUL 1

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: P.U.Z. ÎN SCOPUL „DEZVOLTĂRII URABANE A ZONEI DE SUD - VEST A MUNICIPIULUI BUZĂU PRIN REALIZAREA UNUI POL DE SĂNĂTATE ȘI CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE- COMPLEX DE SĂNĂTATE- SPITAL MUNICIPAL.” DOCUMENTAȚIE AFERENTĂ ETAPEI PREGĂTITOARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Beneficiar : U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU

Inițiator: U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU

Proiectant de specialitate: S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Faza: CONSULTAREA PUBLICULUI, ETAPA PREGĂTITOARE

1.2. DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTATIA

Încadrarea în zonă:

Amplasamentul se află situat în zona de Sud- Vest a municipiului Bacău, în apropierea limitei administrative cu localitățile Lipia și Stâlp. Zona este delimitată la nord de calea ferată a Magistralei CF 500 Ploiești Buzău, de drumul național 2 Urziceni-Buzău și de terenurile de antrenament ale MAP.N.

Din punct de vedere funcțional această zonă va fi delimitată, în viitorul apropiat, la zona de sud de traseul autostrăzii A7 București-Mizil-Buzău.

Descrierea imobilului: Configurarea terenului: Dimensiune/Orientare/Accesuri

Terenul este compus din două parcele, alăturate, nr. 741 și 742, înscrise în cărțile funciare nr. 73313, respectiv nr. 73314. Parcele sunt rectangulare cu dimensiunea totală a laturilor de nord și de sud de cca. 240 metri (100, respectiv 194) și a laturilor de est și de vest de cca, 240 metri (239, respectiv 240).

Suprafața totală a parcelelor este de 71.102,0 m² (24.134,0 m² respectiv 46.968,0 m²).

Parcele sunt orientate cu laturile lungi pe direcția Sud-Dud-Vest, Nord Nord-Vest, direcție generală a parcelarului din zonă, generată de traseul căii ferate și a drumului național.

Accesul la teren se face printr-un drum de exploatare, aflat la limita de nord a parcelelor, drum de exploatare care este conectat la Calea Eroilor, drum național ce face legătura între DN2b și Dn1b. Calea Eroilor are un profil

Plan Urbanistic Zonal în scopul „Dezvoltării urbane a zonei de sud - vest a Municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale- Complex de sănătate- Spital Municipal” municipiul Buzău, județul Buzău – Consultarea publicului etapa pregătitoare



carosabil de 14 metri, câte două fire de circulație pe sens, plus acostamente. Intersecția aflând-se la mai puțin de 100 de metri de rampa pasajului peste CF 500 terenul nu poate fi accesat decât din direcția sud.

Date referitoare la proprietate

Conform Extraselor de carte funciară nr.73313 Buzău și nr.73314 Buzău, terenurile, proprietate a Fundației Umanitare Agrinvest ,se află în intravilanul municipiului Buzău. Parcelele nu sunt grevate de sarcini.

Categoria de folosință a terenurilor

Categoria de folosință a parcelelor – arabil. Pe parcele nu există construcții.

1.3. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Solicitările temei program:

În conformitate cu solicitările Primăriei Municipiului Buzău, menționate în Tema de proiectare, emisă sub nr. 226269 din 14.12.2022 de către Direcția Arhitectului Șef a Primăriei Municipiului Buzău pe parcelele pentru care se întocmește prezenta documentație, se urmărește construirea unui ansamblu de clădiri „COMPLEX DE SĂNĂTATE” care să asigure servicii complexe de sănătate publică:

- Spital municipal;
- Cămin pentru seniori;
- Locuințe pentru personalul medical.

Ansamblul va beneficia de clădiri și amenajări pentru deservirea complexului de sănătate cu funcțiunile suport și conexe precum:

- Parcare, pentru rezidenți și pentru vizitatori de toate categoriile;
- Spații administrative și pentru servicii de gospodărie comunala: stație epurare, instalații pentru producerea energiei regenerabile, instalații pentru preluarea și pentru colectarea deșeurilor spitalicești și a celor menajere;
- Echipamente publice necesare: grădinița, spații comerciale și pentru alimentație publică, club și spații pentru sport și loisir, etc;
- Spații verzi - parc și zone pentru agrement și activități sportive în exterior;

1.4. SURSE DOCUMENTARE

În vederea stabilirii modului de construire, de amplasare și acces la ansamblul propus au fost folosite ca surse de documentare următoarele documentații de urbanism:

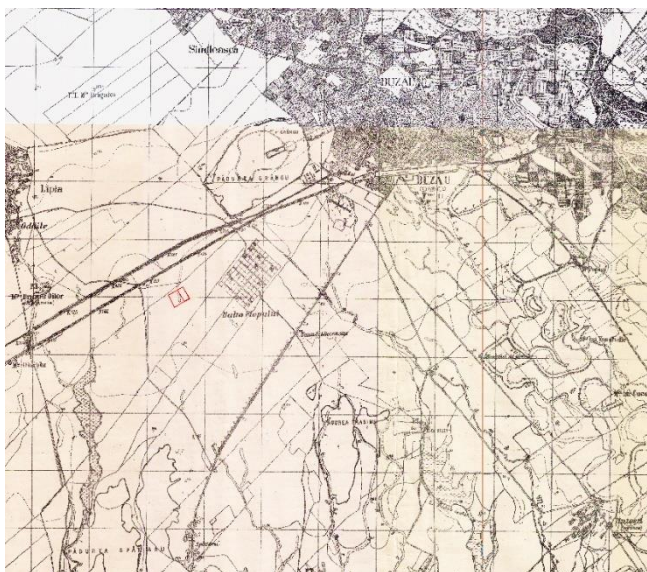
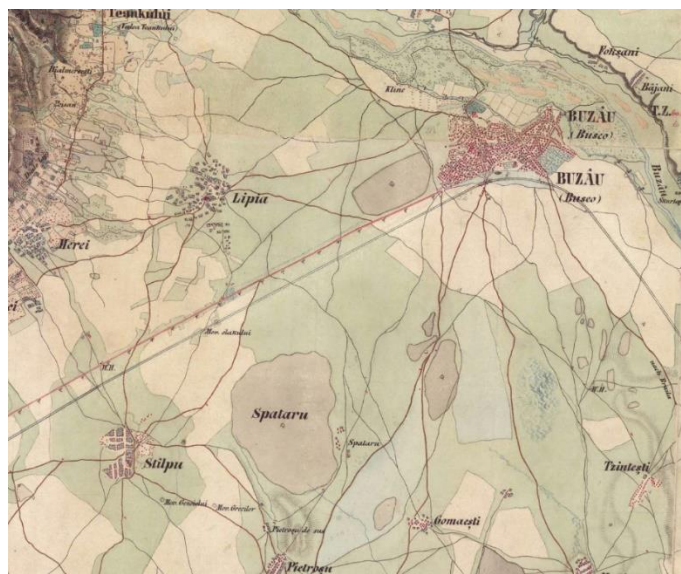
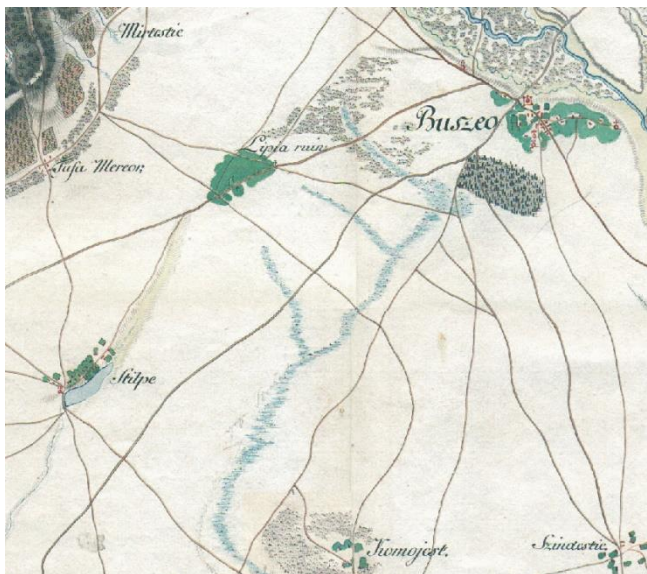
- Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin HCL Municipiul Buzău nr.235/2009 prelungit cu HCL Municipiul Buzău nr. 255/2019.
- Studiile de fundamentare și varianta preliminară a proiectului de „Actualizare a Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău”, elaborat de către asocieria Abagiu Global Services și U.A.U.I.M., publicate pe site-ul <https://primariabuzau.ro/>.

Plan Urbanistic Zonal în scopul „Dezvoltării urbane a zonei de sud - vest a Municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale- Complex de sănătate- Spital Municipal” municipiul Buzău, județul Buzău – Consultarea publicului etapa pregătitoare

CAPITOLUL 2

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei



Zona de sud-vest este o zonă eminentă agrară, aflată în hinterlandul dintre localitățile Lipia, Stâlp, Spătaru și Buzău, localități a căror atestare cartografică datează de la sfârșitul secolului al XVII-lea. Zona era delimitată istoric de drumul către Mizil (prin Lipia și Pietroasele) și drumul către Urziceni (prin Spătaru). În momentul actual zona este delimitată de infrastructura majoră de transport (cale ferată, drumuri naționale, autostradă) și este folosită pentru agricultură și activități militare.

Apariția autostrăzii și amplasarea principalului nod rutier din vecinătatea Buzăului, a schimbat însă dinamica zonei

existând interes atât public cât și privat pentru dezvoltare urbană și crearea unui pol de creștere care să echilibreze dinamica extinderii teritoriale a orașului.



2.2. Încadrarea în context

Elemente de cadrul natural

Terenurile ce au generat PUZ sunt amplasate în câmpia Gherghiței la limita ei nord estică. Relieful este plat cu o panta ușoară spre Sud -Est. În vecinătate imediată nu sunt prezente elemente deosebite de cadru natural. Pădurea Crâng și pădurea Stâlpu sunt cele mai apropiate elemente de cadru natural aflate la 1,6 km. și, respectiv, 2,2 km. de amplasamentul studiat și cu care zona nu are relații de co-vizibilitate.

Ocuparea și folosința terenurilor

Terenurile învecinate parcelelor ce au generat PUZ sunt folosite pentru agricultură, zootehnie în nord și vest și pentru activități militare în sud și est. Terenurile sunt în general neocupate de construcții sau amenajări, excepție fiind fosta fermă de ovine aflată la cca. 500 de metri vest de amplasamentul studiat.

Elemente de cadru construit

În vecinătatea amplasamentului nu există elemente de cadru construit.

2.3. Circulația

Rețeaua de drumuri publice

În vecinătatea terenurilor nu există drumuri publice.

Rețeaua de transport public

În vecinătatea terenurilor nu există stații ale mijloacelor de transport publice.

2.4. Echiparea edilitară

Terenul nu este racordat la rețele de distribuție ale utilităților publice.

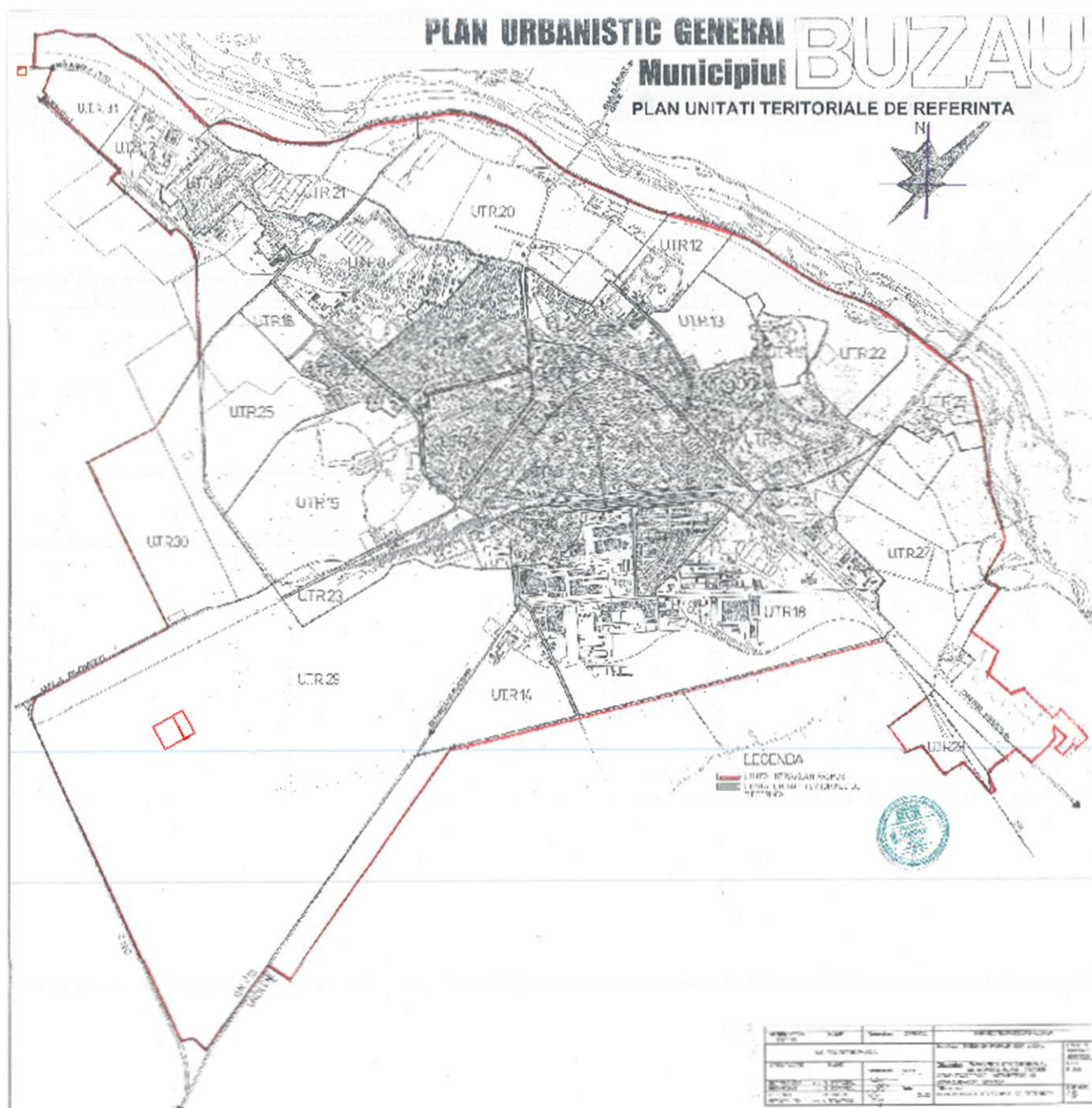
2.5. Probleme de mediu

Pe teren sau în zona nu există probleme de mediu.

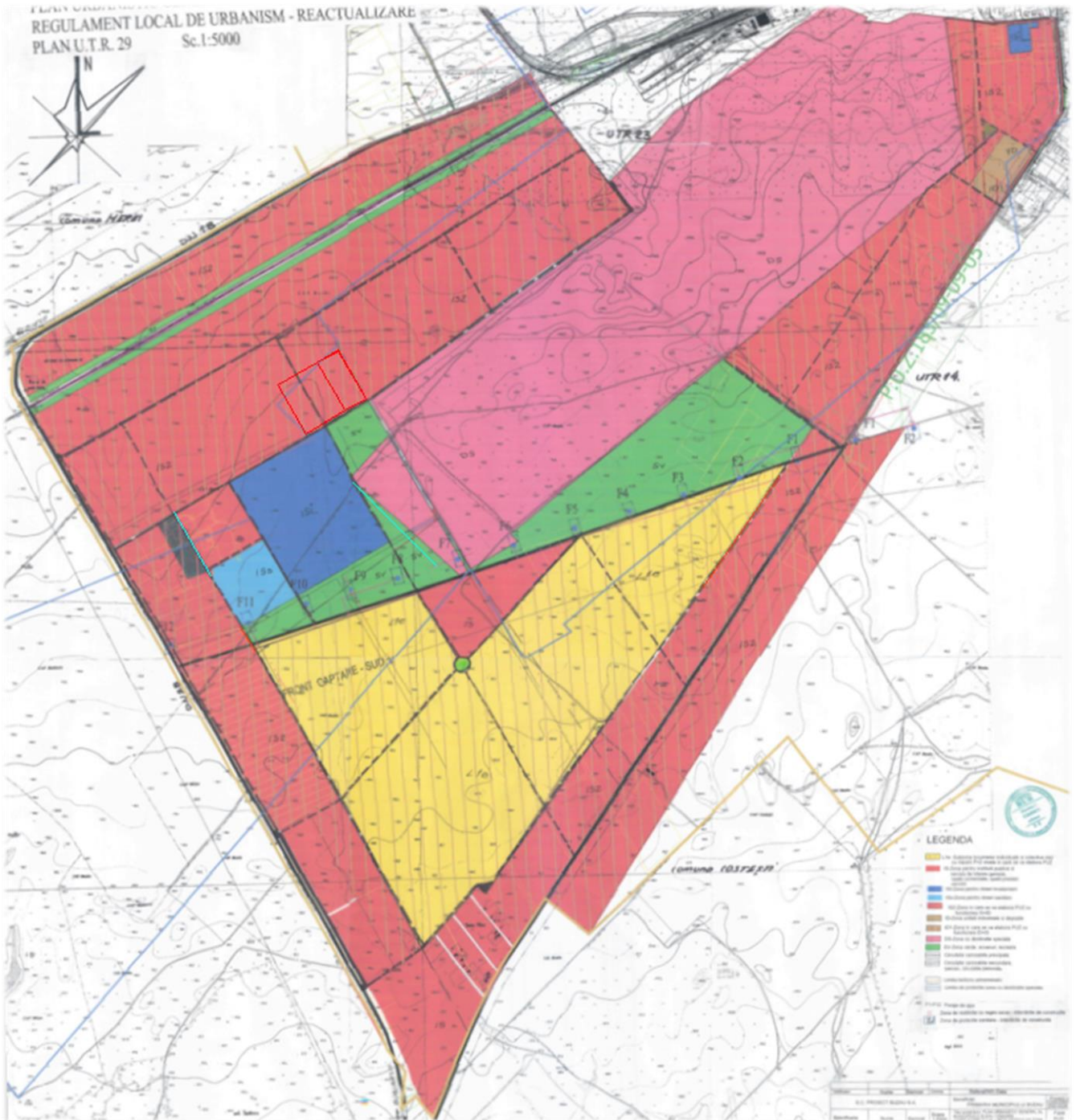
CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Prevederi ale P.U.G.

Conform cu planul Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin HCL Municipiul Buzău nr.235/2009 prelungit cu HCL Municipiul Buzău nr. 255/2019, amplasamentul face parte din U.T.R. 29, zona IS2 „zonă în care se va elabora P.U.Z. cu funcțiunea ID+IS”.



Plan Urbanistic Zonal în scopul „Dezvoltării urbane a zonei de sud - vest a Municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale- Complex de sănătate- Spital Municipal” municipiul Buzău, județul Buzău – Consultarea publicului etapa pregătitoare



3.2 Documentații de urbanism aprobate în zona

În vecinătatea amplasamentului nu există documentații de urbanism aprobate. La limitele zonei de sud – vest au fost aprobate de către C.L. al Municipiului Buzău următoarele documentații de urbanism, care propun schimbarea utilizării agricole a terenului în utilizări cu caracter urban:

Plan Urbanistic Zonal în scopul „Dezvoltării urbane a zonei de sud - vest a Municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale- Complex de sănătate- Spital Municipal” municipiul Buzău, județul Buzău – Consultarea publicului etapa pregătitoare

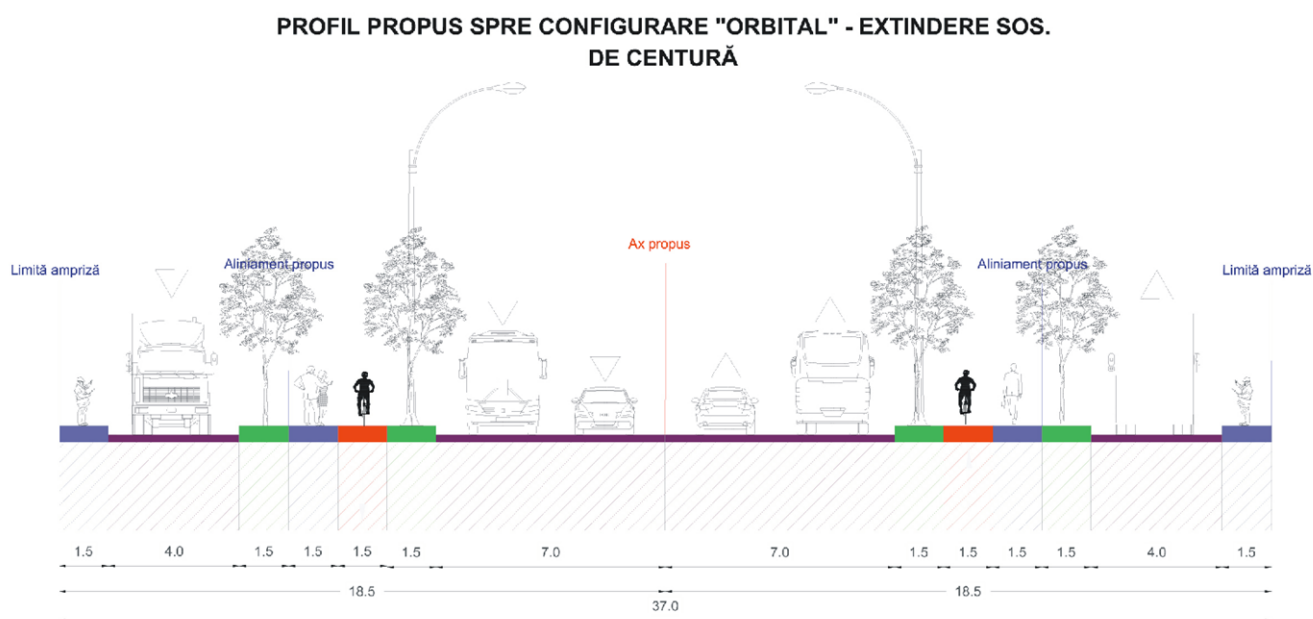
- PUZ pentru „Construire spații comerciale și depozitare, T41, P722/1 lot 1”;
- PUZ pentru „Construire centrală electrică fotovoltaică 5 MW, Tarla 43, NC 72923”.

3.3. Modernizarea circulației

Pentru zona de sud -vest a municipiului Buzău, Planul Urbanistic General reglementează dezvoltarea tramei stradale luând în considerare cele mai recente proiecte de infrastructură națională: construirea autostrăzii A7, a nodului rutier Spătaru și a conexiunii acestuia cu DN1b prin supralărgirea și modernizarea Căii Eroilor.

Astfel, prin zona de studiu, în apropierea amplasamentului este reglementat traseul „Orbitalului”, un drum de centură ce va ocoli pe zona de sud vest municipiul Buzău facilitând tranzitul pe direcția între Brașov / DN 10 și Brăila / DN2b.

Profilul transversal al acestei artere rutiere este unul complex, compus din cale principală de rulare de 14 metri lățime, bordată de spații verzi de aliniament, piste de biciclete și trotuare și dublată în zonele neconstituite / periurbane de artere colectoare.



Prin prezenta documentație se propune modificarea traseului acestei artere având în vedere că aliniamentul propus prin PUG preliminar nu poate fi respectat deoarece Ministerul Apărării Naționale, care desfășoară operațiuni aeronautice în cadrul bazei militare din vecinătate, impune mutarea aliniamentului din rațiuni ce privesc asigurarea siguranței acestor operațiuni.



delimitează transversal terenul MApN în două suprafețe. Traseul propus se regăsește în zona de siguranță (prelungirii de degajare), ceea ce contravine normelor aeronautice în vigoare. Amplasarea traseului inelului orbital în zona propusă afectează activitățile desfășurate în obiectivul militar.

În stabilirea noului traseu propus s-a ținut cont de zonele de protecție ale magistralei de transport a gazelor naturale, de zona de protecție a fermei de ovine, a restricțiilor impuse de rețeaua de canele de irigație astfel încât să asigure dezvoltarea zonei la un potențial cât mai ridicat.

De asemenea a fost luată în considerare și asigurarea zonelor de protecție specifice unităților sanitare cu servicii de spitalizare continuă, stabilite în conformitate cu legislația de specialitate, în vigoare.

3.4. Zonificarea funcțională

Prezenta documentație propune reglementarea, în conformitate cu Tema de proiectare, pe terenurile ce au generat prezenta documentație a unei zone funcționale de tip ISs „Zonă pentru dotări sanitare”.

Elemente de concept - Descrierea ansamblului

Proiectul va fi realizat în conformitate cu tema transmisă de către beneficiar, și va cuprinde următoarele obiective:

- **Spital general**, cu o capacitate de 250 – 300 de paturi, ce va asigura toate categoriile de tratament, inclusiv un compartiment pentru urgențe medicale, care va include zone pentru investigații medicale, pentru tratament ambulator, cazare și tratament pentru bolnavii internați; proiectul va fi conformat astfel încât, în funcție de solicitări, să poată fi amplificat până la o capacitate de cca. 500 de paturi.
- **Centru universitar** pentru pregătire profesională a cadrelor medicale; conexat la spital;
- **Locuințe temporare** pentru cazarea cadrelor medicale, de tip apart-hotel și hotel pentru cazarea pacienților și a însoțitorilor acestora;
- **Cămin pentru seniori**, cu compartiment separat pentru persoanele care au nevoie de asistență permanentă;
- **Zonă servicii** cu spații comerciale și pentru alimentație publică, accesibilă rezidenților și utilizatorilor zonei;
- **Dotări edilitare complexe**, specifice activităților sanitare – stație de pre-epurare, zonă de preselecție a deșeurilor menajere și a celor spitalicești, spații pentru parcare a autovehiculelor de toate categoriile, etc.
- **Zonă verde.**



Perimetral amplasamentului se vor stabili traseul și categoria căilor de acces – străzi publice, corespunzător dimensionate și conformate. Noua rețea rutieră va fi accesibilă transportului public precum și tuturor celorlalte categorii de vehicule. Se vor proiecta piste pentru biciclete.

Implementarea proiectului va fi realizată pe baza unui program complex de investiții publice și private, într-un interval de 10 – 12 ani; programul de investiție va fi aprobat odată cu aprobarea proiectului de urbanism.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru funcționarea complexului pentru sănătate și spitalul municipal Buzău, au fost estimate următoarele capacități edilitare:

a) alimentare cu apă	–	$Q_{zi\ med} = 395\ m^3/zi;$
b) alimentare cu energie electrică		$P_i = 12,35\ MW;$ $P_a = 5,8\ MW;$
c) alimentare cu gaz natural	–	$Q_g = 915\ Nm^3/h;$
d) evacuare ape pluviale		$Q_p = 601\ l/s;$

Pentru teritoriul studiat, sunt necesare pentru echiparea teritoriului în conformitate cu prevederile PUG Mun. Buzău și a PUG preliminar, pe lângă necesarul menționat anterior pentru complexul pentru sănătate, următoarele capacități edilitare,:

a) alimentare cu apă	–	$Q_{zi\ med} = 7.505\ m^3/zi;$
b) alimentare cu energie electrică		$P_i = 541\ MW;$ $P_a = 313\ MW;$
c) alimentare cu gaz natural	–	$Q_g = 91.101\ Nm^3/h;$
d) evacuare ape pluviale		$Q_p = 19.872\ l/s;$

3.7. Obiective de utilitate publică

În concordanță cu prevederile PUG Buzău și cu direcțiile strategice prezentate în PUG preliminar, pentru dezvoltarea zonei de sud vest se impune implementarea unor proiecte de utilitate publică, după cum urmează:

1. Construirea unei străzi de categoria a 2-a, cu un profil transversal compus din carosabil de 14 metri (2 benzi de 3.5 metri lățime pe sens), spații verzi, trotuare și piste de biciclete, pe traseul canalului de irigații cu care terenurile se învecinează, între amplasament și Calea Eroilor. În subsolul acestei străzi vor fi amplasate rețele edilitare ce vor deservi în primă etapă Complexul de sănătate.



2. Construirea tronsonului vestic al Orbitalului, pe direcția sud- nord, din zona puțurilor frontului de captare Sud/Zahar, peste magistrala CF 500 și conectarea acestuia la DN1b.
3. Construirea străzilor adiacente amplasamentului, conform strategiei de dezvoltare a P.U.G. Preliminar, în vederea asigurării accesului la toate componente complexului de sănătate. Acestea vor urma aliniamentele canalelor de desecare și a drumurilor de exploatare.

Întocmit

Arh. Bogdan Branescu

