

PROIECT NR. 735/2020

TITLU PROIECT:

***PUD – EXTINDERE SI MODERNIZARE
CENTRU COMERCIAL
mun. Slobozia, jud. Ialomita, C.F. 39406***

BENEFICIAR:

**S.C. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT
SOCIETATE IN COMANDITA S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. „XANDER” S.R.L.
SLOBOZIA, JUDEȚUL IALOMIȚA**

PROIECTANT GENERAL:

S.C. „XANDER” S.R.L.
Slobozia, județul Ialomița

COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRĂRII

Lista de semnături:

Coordonator urbanism
Arh. Mouanes Ghabrah

Coordonator rețele edilitare
Ing. Sorin Brânză

Proiectant urbanism
Arh. Gogu Valentin

Sef proiect,
Ing. Sorin Brânză

Proiectantul deține toate drepturile de autor asupra proiectului; nimeni și sub nici o formă nu poate interveni asupra proiectului fără acordul prealabil al autorului. Utilizarea documentațiilor de către Beneficiar pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare și executare a investiției, fără acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de către Beneficiar a unor despăgubiri egale cu valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Proiectantului ca drept de protecție asupra propriei creații.

BORDEROU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL *mun. Slobozia, jud. Ialomița, nr. Cad. 39406*

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE

1. Încadrarea în teritoriu si în zona
2. Situație existentă
3. Reglementări urbanistice-zonificare functionala
4. Mobilare exemplificativa
5. Reglementări echipare edilitară
6. Proprietatea asupra terenului

ANEXE :

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 23146/ 23.04.2018
CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE nr. 664 / 13.08.2009
CERTIFICAT DE INREGISTRARE
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PLAN DE SITUAȚIE

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

TITLUL LUCRĂRII: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL**

PROIECT NR. : **735/2020**
BENEFICIAR: **S.C. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT
SOCIETATE IN COMANDITA S.R.L.**
PROIECTANT: **S.C. „XANDER” S.R.L.**
DATA ELABORĂRII: **NOIEMBRIE 2020**

1.2. OPORTUNITATEA ȘI OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectul PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU îl reprezintă **EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL**, amplasat în Mun. Slobozia, Jud. Ialomita, Sos. Bucuresti-Constanta.

Suprafața totală a perimetrului studiat la data întocmirii documentației este de 6 159 mp., proprietatea beneficiarului, conform contractului vânzare-cumpărare autentificat sub. 664/13 august 2009, aflată în intravilanul municipiului Slobozia.

În Certificatul de Urbanism nr. 23146/28.02.2020 eliberat de Municipiul Slobozia s-a impus elaborarea PUD, deoarece se solicită concesionarea terenului aferent extinderii și modernizării.

Scopul documentației este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației, în vederea extinderii Centrului comercial-LIDL regim de înălțime Parter.

Obiectivul lucrării îl constituie *concesionarea terenului în suprafață de 100 mp. și elaborarea unor reglementări integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei prin integrarea intervenției propuse.*

Obiectivele urmărite :

- determinarea condițiilor de amplasare și conformare a investiției în

contextul urban,

- determinarea elementelor urbanistice care vor sta la baza conformării extinderii construcției, pentru obținerea autorizației de construire și anume :

- stabilirea suprafeței edificabile maxime în care se va înscrie construcția, astfel încat să nu se deterioreze relațiile de vecinătate;
- rezolvarea accesului pe parcela și în parcare;
- reglementări privind relația de vecinătate;
- concesionarea terenului în suprafață de 100 mp. necesar extinderii.

Parcela este situată în IS- «Zonă comert si servicii», zonă ce permite, conform PUG Slobozia, o larga diversitate de servicii publice si de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale.

Prin PUD, zona va ramane cu aceelasi caracter IS si se vor stabili conditiile de amplasare a extinderii propuse; se va stabili zona aferentă edificabilului, procentul și coeficientul de ocupare al terenului, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor pietonale, regimul de înaltime, modul de asigurare cu utilități.

Documentațiile studiate și prelucrate de prezentul studiu sunt urmatoarele:

- **legea 350/2001**- privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului - actualizată 2020;
- **H.G.R. 525/1996** - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - actualizată 2020;
- **legea 137 /1995** - privind protecția mediului, republicată;
- **legea 7/1996**- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;
- **legea 50/1991**-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată 2020;;
- **legea 10/1995**- privind calitatea în construcții;
- **legea 82/1998**- pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **ordinul MLPATL nr. 839/2009** - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 - actualizată 2020;
- **ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE** - privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- **ordinul nr. 2701/2010** privind procedura de informare și consultare a publicului;
- ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – reglementare tehnică cu indicativ **GM 009 – 2000**;

- ghidul metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism – reglementare tehnică cu indicativ **GM 008 – 2000** în conformitate cu ordinul comun Nr. 214 / RT / 1999 al MAPPM și nr.16 / NN / 1999 al MLPAT;
- studiul topografic;
- studiul geotehnic;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local aferent, pentru municipiul Slobozia, județul Ialomița aprobat de Consiliul Local Slobozia prin HCL nr. 25 / 29.03.1996, actualizate conform HCL nr.132/2008, prelungit conform HCL Slobozia nr. 186/27.09.2018.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform P.U.G. si R.L.U. parcela care face obiectul PUD este situată în municipiul Slobozia, zona IS- «Zona comert si servicii».

«Zona comert si servicii » se caracterizează prin urmatoarele aspecte:
-utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- o sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

-utilizari admise cu condiționări:

- se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii libere;
- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și

să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0metri .

- utilizari interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- o lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și
- construcțiile de pe parcelele adiacente; o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine
- sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Se poate observa în planșele de incadrare, relația parcelei care face obiectul PUD cu vecinătățile imediate.

În imediata vecinătate a parcelei studiate, conform certificatului de urbanism și ridicării topografice nu există monumente de arhitectură sau situri arheologice.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Legătura cu trama stradală majoră a municipiului Slobozia se face prin sensul giratoriu recent realizat.

Căile de comunicație majore din zona sunt urmatoarele: Soseaua Bucuresti-Constanta, soseaua Ciulnitei si soseaua Brailei.

Zonificarile parcelelor situate în vecinatatea amplasamentului sunt:

- IS - zonă de instituții și servicii,
- G zonă gospodarie comunala,
- V1 - subzonă parcurilor, grădinilor publice și plantațiilor de protecție.

Condiții geomorfologice:

Municipiul Slobozia este situat în marea unitate morfologică cunoscută sub numele de Câmpia Bărăganului, în lunca de pe malul stâng al râului Ialomița.

În această zonă, lunca se dezvoltă pe o lățime de cca. 5 km., dezvoltare datorată unui curs meandrat tipic de șes, accentuat de terasa înaltă pe malul drept.

Altitudinea terenului descrește în general de la Vest la Est, dar se observă și o usoara descrestere de la Nord spre Sud.

Din punct de vedere hidrogeologic în zonă s eîntâlnesc ape subterane în straturi acvifere freatice libere și straturi acvifere de adâncime.

În stratele de Frățești apele subterane cumulate circulă sub o însemnată presiune de strat, ceea ce determină un caracter ascensional.

Depozitete acvifere cretacic inferioare, sunt situate în cadrul a două orizonturi:

- orizontul format din gresii alterate și nisipuri fine de vârstă albiană,
- orizontul calcarelor barremiene.

În orizontul format din gresii alterate și nisipuri fine de vârstă albiană, apele sunt sub presiune de strat ridicată și se caracterizează prin debit mic (pus pe seama granulometriei reduse a particulelor ce formează stratul) și gradul de mineralizare ridicat.

Orizontul calcarelor barremiene, are o capacitate de debitare ridicată, cu un debit cuprins între 7,8 l/s și 43 l/s.

Condiții geologice:

Teritoriul aparține mării unități structurale cunoscuta în literatura de specialitate sub numele de Platforma Moesică, subsolul regiunii fiind alcătuit dintr-un fundament cristalin și o cuvertură de formațiuni sedimentare paleozoice, mezozoice și neozoice.

Geologia Bărăganului se caracterizează prin prezența unor orizonturi constituite la suprafața de loess și prafuri nisipoase urmat de orizonturi constituite în partea superioară de nisipuri, pietrișuri și argile așezate pe complex marnos.

Cercetările prin foraje și determinări de laborator efectuate din lucrări executate de noi în timp în zonă, conduc la concluzia:

- forajele executate anterior în zonă au interceptat sub solul vegetal a cărei grosime variază între 0,50-1,00 m, o alternanță de argile, prafuri argiloase, prafuri nisipoase, nisipuri prăfoase și nisipuri;
- straturile interceptate nu sunt continui nici ca nivel, nici ca litologie, evidențiinduse o structură încrucișată tipică depunerilor de luncă;
- cu toată neuniformitatea litologică a terenului de fundare din zona amplasamentului se remarcă o oarecare uniformitate a proprietăților fizico-mecanice și anume porozități ridicate și compresibilități foarte mari spre mari;

- nivelul hidrostatic al pânzei de apă subterană a fost interceptat la adâncimi cuprinse între 3,50 m și 8,00 m de la cota terenului natural;
- nivelul apei freatice poate prezenta fluctuații cu amplitudinea de 1,00m în funcție de precipitații și de nivelul râului Ialomița care alimentează acviferul;
- din analizele efectuate pentru studiul de zonare – agresivitățile apei subterane în orașul Slobozia – rezultă ca și în zona amplasamentului, apa subterană prezintă agresivitate sulfatică asupra betoanelor și construcțiilor metalice fiind necesare măsuri special în acest sens;
- amplasamentul este situat în zona climaterică I, cu condiții hidrogeologice favorabile;
- se vor avea în vedere prevederile STAS 1709/2-90 conform căruia terenul de pe amplasament se încadrează în tipul de pământ P4 – pământ foarte sensibil la îngheț.

Dupa modul de comportare al săpăturii mecanizate, terenul se încadrează în categoria a-II-a „teren mijlociu”.

În conformitate cu Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice ale terenului indicativ NP 074/2014 și în urma analizei terenului de fundare rezultat din executarea lucrărilor și a analizelor de laborator efectuate pe probe preluate din acestea, amplasamentul construcțiilor proiectate se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

Condiții meteo-climatice:

Perimetrul care face obiectul acestui studiu se încadrează într-o zonă cu de câmpie, caracterizată prin următoarele valori:

- Regimul temperaturilor:
 - temperatura medie anuală $+ 10 \div 11 \text{ }^{\circ}\text{C}$
 - temperaturile medii multianuale în luna ianuarie $- 3,0 \text{ }^{\circ}\text{C}$
 - temperaturile medii multianuale în luna iulie $+ 23 \div 24 \text{ }^{\circ}\text{C}$
 - temperatura maximă (august 1951) $+ 44^{\circ}\text{C}$
 - temperatura minimă (februarie 1954) $- 30 \text{ }^{\circ}\text{C}$.
- Regimul precipitațiilor: Precipitațiile medii anuale: sub 500 mm/an
- Regimul vânturilor:

Zona se caracterizează prin vânturi predominante din Nord - Est (crivățul), uscate preponderent dinspre Sud -Vest (austrul) și umede dinspre Sud (băltărețul).

Diferența între temperatura lunii celei mai calde și a celei mai reci indică un continentalism termic relativ ridicat, la care, asociind precipitațiile reduse, zilele tropicale și crivățul sugerează, în final, caracterul accentuat al climatului de câmpie.

Acțiunea vântului

În conformitate cu prevederilor Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor "Acțiunea vântului" indicativ CR 1-1-4/2012, viteza mediata pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurență, este de 35 m/s. Presiunea de referință a vântului mediata pe 10 min, la 10m, pe interval de recurență este de 0,6 KPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare "Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor" indicativ CR1-1-3-2005, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este 2,5 KN/mp.

Zona seismică:

Conform SR 11100/1-93, amplasamentul viitoarelor construcții este încadrat în *zona de macroseismicitate $I=7_1$* pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

Conform normativului P 100/1 - 2013, amplasamentul este caracterizat printr-o valoare a accelerației terenului $a_g = 0,25$ s, pentru un IMR de 100 ani.

Din punct de vedere al perioadelor de colț, amplasamentul este caracterizat prin $T_e = 1,0$ s.

Din punct de vedere al potențialului de producere al alunecărilor de teren, amplasamentul se află în zonă de risc scăzut, cu probabilitate practic zero de alunecare a terenului.

Adâncimea de îngheț:

Conform STAS 6054 / 1977, adâncimea de îngheț în zonă cercetată 0,80 m de la cota terenului natural.

Încărcarea din zăpadă:

Conform Normativ CR-1-1-3-2005 „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor" este de 2,5 KN/m².

Riscuri antropice:

Suprafața de teren care face obiectul PUD nu este expusă niciunui risc antropic.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

Accesibilitate la căile de comunicație:

Parcela care face obiectul PUD beneficiază de acces la circulația publică prin intermediul sensului giratoriu existent.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul pe care functioneaza investitia, în suprafață de 6659 mp. este proprietate privată a beneficiarului conform contractului de vânzare cumpărare nr. 664/13 august 2009, din care, pentru suprafața de 500 mp. s-a constituit drept de superficiei către CNAIR în vederea realizării sensului giratoriu.

Suprafața parcelei, în situația existentă, este de 6 159 mp, și se află în intravilanul municipiului Slobozia având următoarele vecinătăți:

- Nord - domeniul privat al UAT Slobozia ;
- Sud - nr.cad. 2097/2 si nr.cad. 2097.3;
- Est - domeniul privat al UAT Slobozia (statie de epurare);
- Vest - șoseaua București - Constanța.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SURAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFATA PARCELEI STUDIASTE din care:	6 159	100,00%
Suprafață construita	1 311	21.28%
Suprafață accese și parări	2500	40,60%
Suprafață liberă înierbată	2348	38,12%

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona unității teritoriale de referință „instituții și servicii”, conform PUG si RLU aprobat.

Aspectul arhitectural al constructiilor existente nu este unul deosebit, dar evoca stilul spațiilor comerciale de tip market realizate pe structuri metalice.

Destinatia cladirilor

În vecinătatea parcelei care a generat PUD, există clădiri cu destinația de:

- service auto (International Service),
- Universitate Biotera (inchisa temporar),
- showroom materiale de construcții,
- statie de epurare a mun. Slobozia.

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Suprafața totală a perimetrului, la data întocmirii documentației, este de 6 159 mp., proprietatea beneficiarului cf. contractului vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 664/13 august 2009, aflată în intravilanul municipiului Slobozia.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Terenul de fundare în zona cercetată este alcătuită din depozite loessoide care prin caracteristicile lor fizico-chimice se înscriu în categoria A a pământurilor sensibile la umezire.

Accidente de teren

Nu este cazul

Adâncimea apei de fundare

Conform STAS 6045/1977, adâncimea maximă de îngheț în zona cercetată este de 0.80 m, de la cota terenului natural.

Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, zona studiată se încadrează în zona de macroseismicitate $I=7^1$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani) conform SR 11100/1-93. Conform P100/1-2013 valoarea la vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,25_g$ și valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,0$ s.

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

Zona în care se integrează extinderea și modernizarea propusă este predominant de instituții și servicii conform PUG și RLU aprobat.

Construcțiile situate în partea de sud a amplasamentului sunt într-un realizate în stil industrial cu accente comerciale, având structura de rezistență metalică iar închiderile fiind realizate din panouri de tip sandwich. Regimul de înălțime ale acestora este parter și P+1E.

În partea de nord a amplasamentului este situată o construcție ce adaposteste funcțiunea de tip service auto. Structura construcției este realizată din cadre de beton armat iar închiderile din zidărie. Ca și în cazul construcțiilor situate în partea de sud, stilul abordat este cel industrial cu accente comerciale.

Regimul de înălțime ale acestora este parter și P+1E.

Vis a vis de terenul studiat se află clădirea ce aparține Universității Bio-Terra. Construcția are un regim de înălțime de P+5E și o structură în cadre din beton armat și zidărie de tip B.C.A.

Echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată există rețea de distribuție apă potabilă, rețea de canalizare menajeră, conductă de alimentare cu gaze naturale, rețea de telecomunicații și rețea de energie electrică amplasate în spațiul public.

Unitatea de comerț care deja funcționează este echipată cu toate utilitățile necesare,

4. REGLEMENTARI

Obiective noi solicitate prin tema program;

Tema de proiectare a fost întocmită de comun acord cu beneficiarul și prevede ocuparea terenului cu următoarele construcții și amenajări :

- se va realiza extinderea si modernizarea Centrului comercial-LIDL,
- se va concesiona terenul necesar extinderii si modernizarii propuse,
- se va reamenaja parcare in asa fel incat fluxurile sa fie bine definite, motivat de modificarea accesului prin realizarea sensului giratoriu,
- amplasarea edificabilului propus va ține cont de prevederile Codului Civil și nu va stânjenii în nici un fel proprietățile din vecinătate indiferent de tipul de proprietate.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor;

Funcțiunea magazinului va ramane aceeași fiind extinse numai anumite zone ale acestuia. Zona de acces si de hol principal va fi mutata in extinderea propusa astfel realizandu-se marirea spatiului interior.

Extinderea laterala va fi facuta in zona de patiserie a magazinului, zona fiind subdimensionata in prezent.

Capacitatea, suprafata desfasurata;

Motivat de consumul populației, capacitatea functionala nu mai face față solicitărilor de marfuri diversificate, iar studiile realizate pe tipul de consumul din zona impun majoarea suprafetei de expunere și vânzare.

Suprafata desfasurata totala propusa prin documentatia prezenta este de până la 2000 mp.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi;

Pentru realizarea extinderii si modernizarii aferente este necesară concesionarea suprafetei de 100.00 m.p. din domeniul privat al municipiului Slobozia.

Clădirea propusă va avea doua fatade tratate la nivel de “fațade principale” orientate soseaua Bucuresti-Constanta.

Fatadele principale vor fi realizate cu ajutorul peretilor cortina, zonele puternic vitrate fiind un caracter important in stilul arhitectural al firmei.

In zonele de case marcaj, vitrajele vor fi protejate cu ajutorul unor

parasolare metalice, ce au scop atat functional cat si estetic.

Tratarea fatadelor secundare se va face cu materiale uscate de tip placaje metalice alucobond.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Preluarea stilurilor arhitecturale existente in zona (stil industrial si tip showroom) va ajuta in împământenirea constructiei.

Principii de interventie asupra constructiilor existente

Extinderea si modernizarea Centrului Comercial-LIDL se va face pe latura principala si pe cea laterala.

Fluxul funcțional nu se va schimba total ci va suferi ajustari pentru a acomoda nevoia de spatiu marit a centrului comercial.

Extinderea va fi de tip parter, cu același regim de înălțime ca și construcția existentă.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Se interzice depozitarea, împrăștierea deșeurilor menajere, stradale sau de altă natură în alte locuri decât cele amenajate în acest scop.

Funcțiunea propusă prin PUD nu este poluantă și nu ridică probleme de mediu, fiind condiționată de realizarea infrastructurii și a echipării tehnico-edilitare conform normelor specifice din legislația în vigoare.

Sistematizarea verticală și profilele transversale propuse sunt de tip urban, echiparea edilitară făcându-se în sistem centralizat.

Precolectarea deșeurilor se realizeaza in zona existenta pe amplasament.

Administratorul are încheiat contract cu furnizorul de servicii de salubritate care asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologică a municipiului.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

Solutii pentru realizarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se amenajează pe parcela, o suprafață plantată de 1 154.40 mp, reprezentând cca 19.00 % din suprafața totală a parcelei care face obiectul PUD.

Suprafața plantată are rol ambiental.

Se recomandă plantarea de vegetație de talie medie, arbuști de talie mică și medie în zona împrejmuirilor existente, gazon și plante floricole aseasonate.

Profile transversale caracteristice

Nu sunt necesare profile transversale caracteristice fiind vorba doar de extinderea și modernizarea spațiului comercial.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

Prin realizarea sensului giratoriu în zona, accesul în cadrul parcarii magazinului a devenit defectuoasă și conflictuală.

Prin refacerea locurilor de parcare se va eficientiza fluxul interior dar se vor crește și numărul locurilor de parcare.

În urma refacerii parcarii accesul persoanelor cu handicap se va face mai facil iar accesul de tip aprovizionare se va face fără a crea probleme.

Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul și indicele de ocupare a terenurilor)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor fi retrase de la aliniament minim 5.00 m. (conform cu PUG și RLU aprobat al municipiului Slobozia regimul de aliniere este de 5,0 m)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m. (conform cu PUG și RLU aprobat al municipiului Slobozia în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire).

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut,
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- clădirile vor avea regim de înălțime maxim P+1 (conform cu PUG si RLU aprobat al municipiului Slobozia înălțimea maximă este P+3).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de necesitatea creării unei identități proprii, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulației pietonale pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se recomandă plantarea de vegetație de talie medie, arbuști de talie mică și medie în zona împrejurimilor existente, gazon și plante floricole asezonate.

ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea zonei de comerț-servicii cu garduri transparente de maxim 2,20 m și minim, 1,80 m înălțime din care 0,30 m. soclu opac, dublate de gard viu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim de 35% (conform cu PUG si RLU aprobat al municipiului Slobozia POT maxim 80%).

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 0,70 (conform cu PUG si RLU aprobat al municipiului Slobozia CUT maxim 2).

Asigurarea utilitatilor;

Alimentarea cu apa

Deoarece în zona exista un sistem centralizat de alimentare cu apă, si

bransamentul asigurat din cadrul Centrului comercial, extinderea propusa nu necesita alte lucrari definite prin actuala documentatie.

Canalizarea menajeră

Deoarece în zona exista un sistem centralizat de canalizare ape uzate menajere și bransamentul asigurat din cadrul Centrului comercial, extinderea propusa nu necesita alte lucrari definite prin actuala documentatie.

Apele pluviale, din cadrul extinderii vor fi evacuate prin jgheaburi și burlane direct in sistemul existent.

Apele pluviale de pe suprafața parcarii sunt dirijate spre sistemul de captare existent format din rigole carosabile.

Alimentarea cu gaze naturale combustibile

Alimentarea cu gaze naturale se face prin intermediul bransamentului existent. Extinderea propusa nu necesita alte lucrari definite prin actuala documentatie.

Alimentarea cu energie electrică de joasă tensiune,

Alimentarea cu energie electrica se face prin intermediul bransamentului existent. Extinderea propusa nu necesita alte lucrari definite prin actuala documentatie.

Bilant existent si propus;

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru parcela studiată.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SURAFATA (MP)	PROCENT
SUPRAFATA PARCELEI STUDIASTE: din care	6 159	100,00%
-edificabil:	1 311	21.28%
-accese si parcar:	2 500	40.60%
-spatii inerbate:	2 348	38.12%

BILANT TERITORIAL PROPUS	SURAFATA (MP)	PROCENT
SUPRAFATA PARCELEI STUDIASTE: din care	6 259	100,00%
Suprafata construita/desfasurata:	1 800.00	58.75%
Suprafata circulatii carosabile și parcaje	3 260.00	52.08%
Suprafata spatii inerbate:	1 154.40	19.17%
Indici urbanistici maximi : POT -35%, CUT -0.670 H.max. – P+1E		

5. CONCLUZII

Se apreciază că realizarea modernizării și extinderii propuse în PUD, respectă structura funcțională a zonei – «comert și servicii - IS»., regimul de înălțime și regimul de construire specific ansamblului în care se înscrie.

Prin realizarea extinderii și modernizării aferente se dorește concesionarea suprafeței de 100.00 m.p.

Prin modul de amplasare și conformare a clădirii nu se generează servituți de nici un tip pe parcelele vecine.

Extinderea și modernizarea propusă în PUD, ridică gradul de calitate a comerțului și serviciilor din zona astfel încât să satisfacă necesitățile cetățenilor din zona.

Reglementările privind amenajarea și dezvoltarea zonei propuse prin PUD se vor prelua în actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia, județul Ialomita.

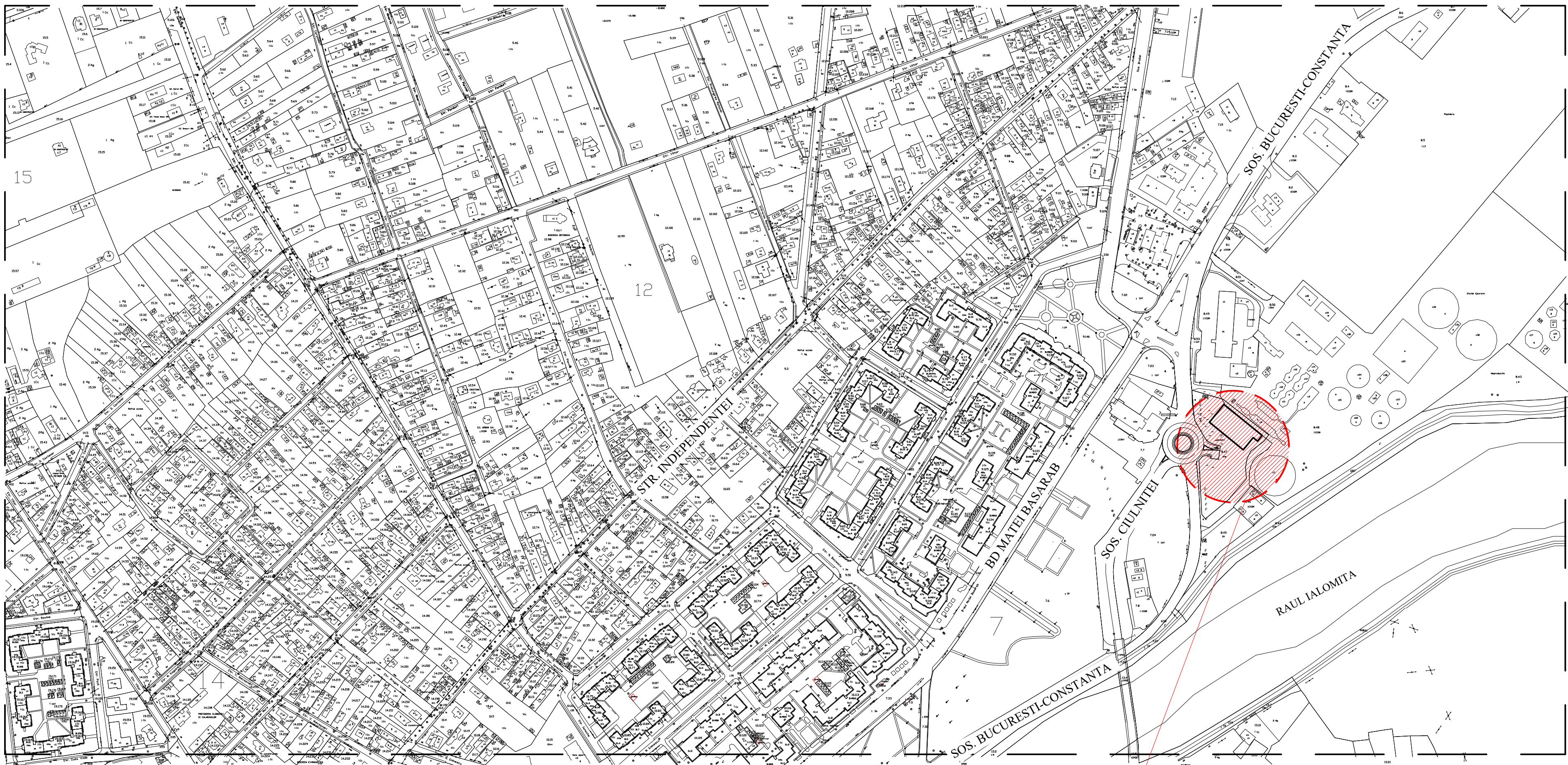
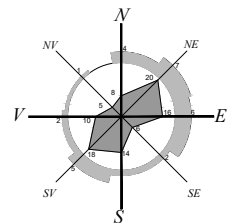
Prin realizarea soluției propuse se va crește nivelul de calitate al serviciilor și comerțului din zona și în același timp se va eficientiza parcare spațiului comercial.

Coordonator urbanism,
Arh. Mouanes Ghabrah

Coordonare rețele edilitare,
Ing. Sorin Brânză

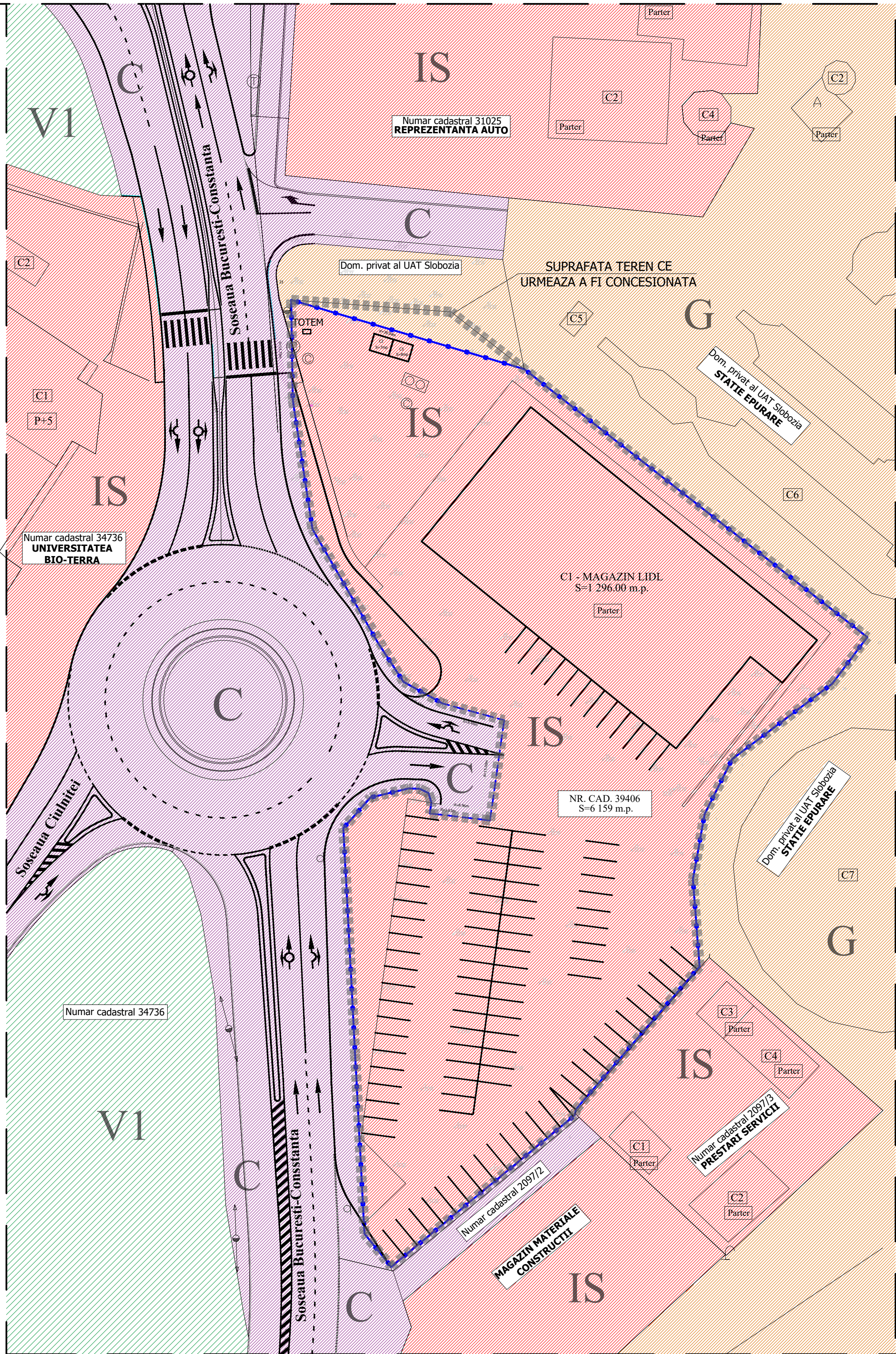
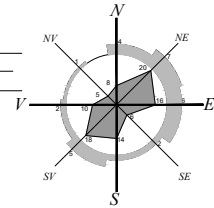
Întocmit,
Arh. Gogu Valentin

P.U.D. - EXTINDERE SI MODERNIZARE
CENTRU COMERCIAL



AMPLASAMENT STUDIAT

COORD. URBANISM	Arh. Mouanes Ghabrah		D z0,E		
COORD. EDILITARE	Ing. Sorin Branza		C,F4,G		
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEM NATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA	NR./DATA
 Proiectant general: „XANDER” S.R.L. - Slobozia 			Beneficiar: S.C. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA S.R.L. Amplasament: mun. Slobozia, jud. Ialomita		Proiect nr. 735/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara: 1:1 000	Titlu proiect: EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL	Faza: P.U.D.
Sef proiect	Ing Sorin Branza		Data: Nov. 2020		Format: A3
Proiectat	Arh. Valentin Gogu				Plansa nr. 01
Desenat	Arh. Valentin Gogu				



LEGENDA:

- LIMITE**
— — — — — LIMITA STUDIATA.
■ ■ ■ ■ ■ LIMITA ZONA CARE FACE
 OBJECTIVUL P.U.D.
- ZONIFICARE**

IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII

C - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

G - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

V1 - ZONA SPATII VERZI PUBLICE
- REGLEMENTARI**

Parter

 REGIM DE INALTIME EXISTENT
- SIMBLOURI**

122
21.97

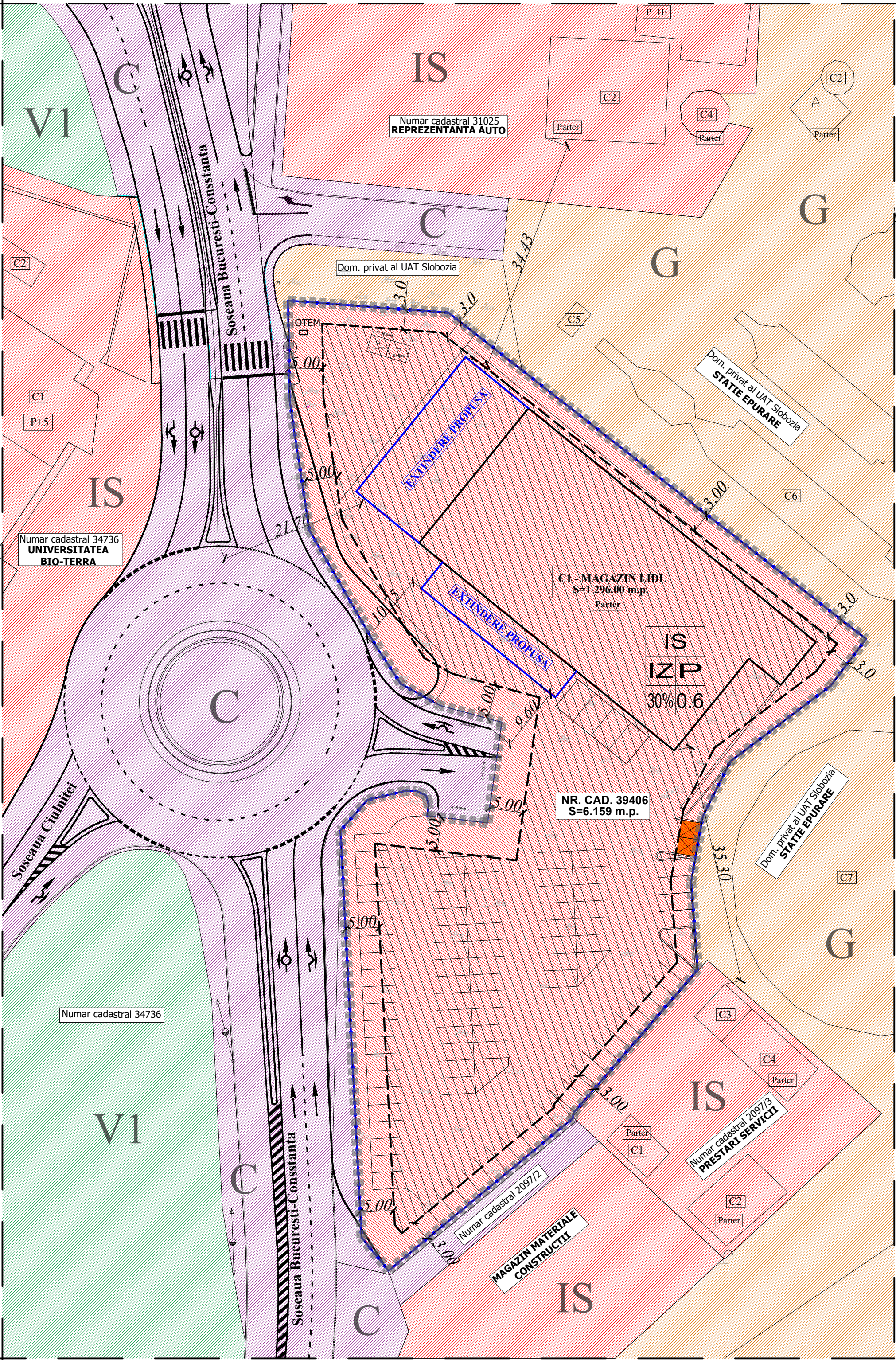
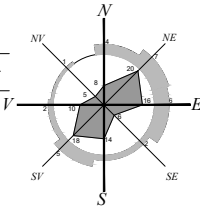
 Punct cotat(cimbol, denumire, linie, marcaj, cota)

Stalp electric

BILANT TERITORIAL EXISTENT	Suprafata	Procent
ZONA INSTITUTII SI SERVICII	6 159	100.00%
din care :		
- edificabil	1 311	21.28%
- accese si parcar	2 500	40.60%
- spatii inerbate	2 348	38.12%

DISFUNCTIONALITATI
1 - Amenajarea sensului giratoriu a schimbat fluxul existent al incintei Complexului comercial,astfel fiind necesare urmatoarele: - regandirea circuitelor de aprovizionare, - repositionarea locurilor de parcare.

COORD. URBANISM	Arh. Mouanes Ghabrah		D _{20,E}	
COORD. EDILITARE	Ing. Sorin Branza		C,F ₃ ,G	
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./DATA
SCS SERVICIU PROIECTARE SI VERIFICARE ISO 9001 Proiectant general: „XANDER” S.R.L. - Slobozia SCS SERVICIU PROIECTARE SI VERIFICARE ISO 14001			Beneficiar: S.C. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA S.R.L. Amplasament: mun. Slobozia, jud. Ialomita	
			Scara:	Titlu proiect:
			1:1 000	EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL
			Data:	Titlu plansa:
			Nov. 2020	SITUATIE EXISTENTA
				Proiect nr. 735/2020
				Faza: P.U.D.
				Format: A2
				Plansa nr. 02



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA STUDIATA.
- LIMITA ZONA CARE FACE OBIECTIVUL P.U.D.

ZONIFICARE

- IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- C - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- G - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
- V1 - ZONA SPATII VERZI PUBLICE

REGLEMENTARI

- Parter REGIM DE INALTIME EXISTENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- SUPRAFATA EDIFICABILA

Denumirea zonei:

DZ	Inaltime
RC/RH	
POT/CUT	

Indicatori si indici de ocupare a terenului

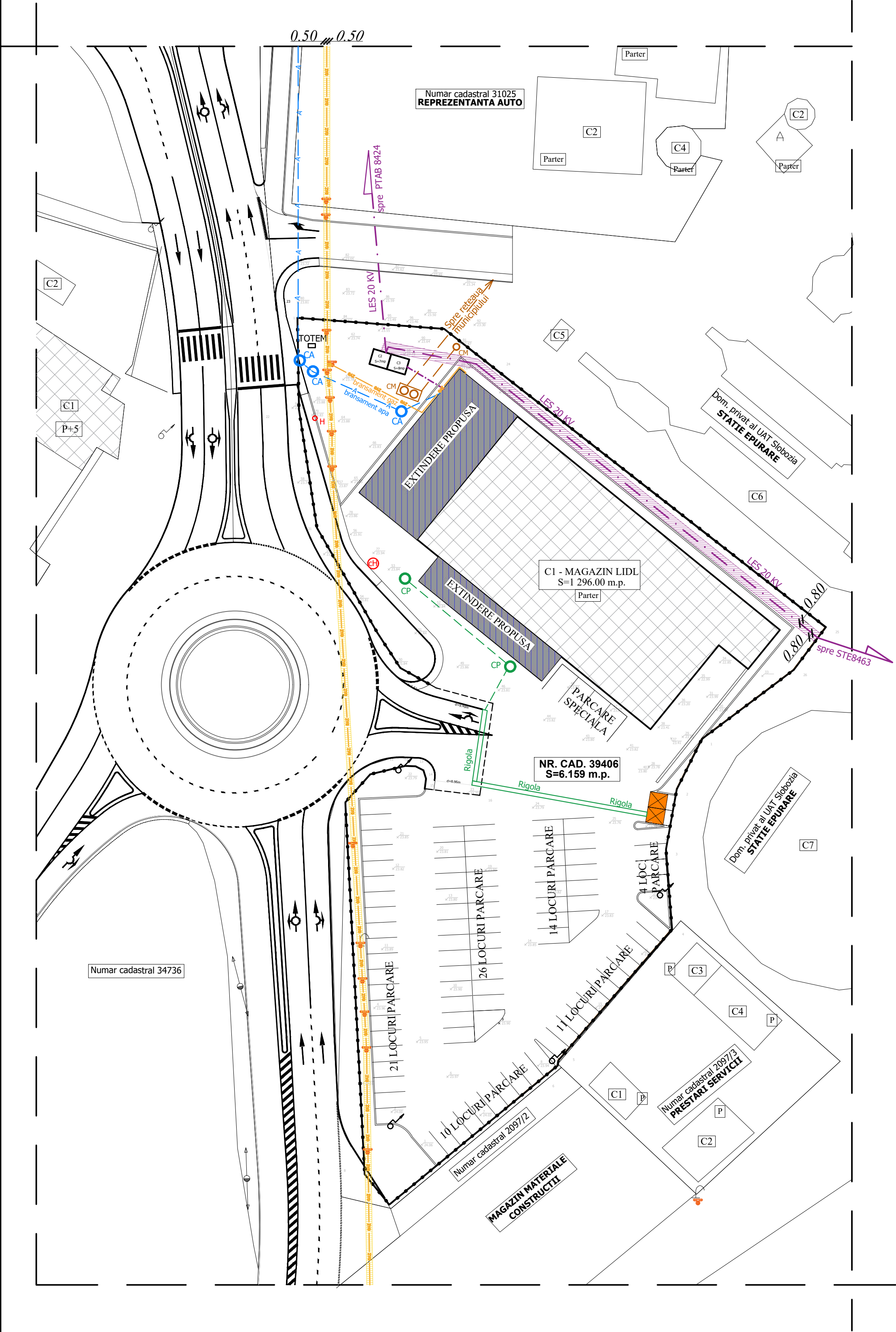
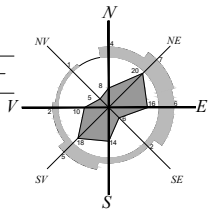
SIMBLOURI

- PUNCT COTAT(CIMBOL, DENUMIRE, LINIE, MARCAJ, COTA)
- STALP ELECTRIC
- PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI

BILANT TERITORIAL PROPUIS	Suprafata	Procent
ZONA INSTITUTII SI SERVICII	6 259.00	100.00%
din care :		
- edificabil	1 800.00	28.75%
- accese si parcar	3 260.00	52.08%
- spatii inerbate	1154.40	19.17%

Indici urbanistici maximi propusi: P.O.T. - 35%, C.U.T. - 0.70, Reg. inaltime P+1

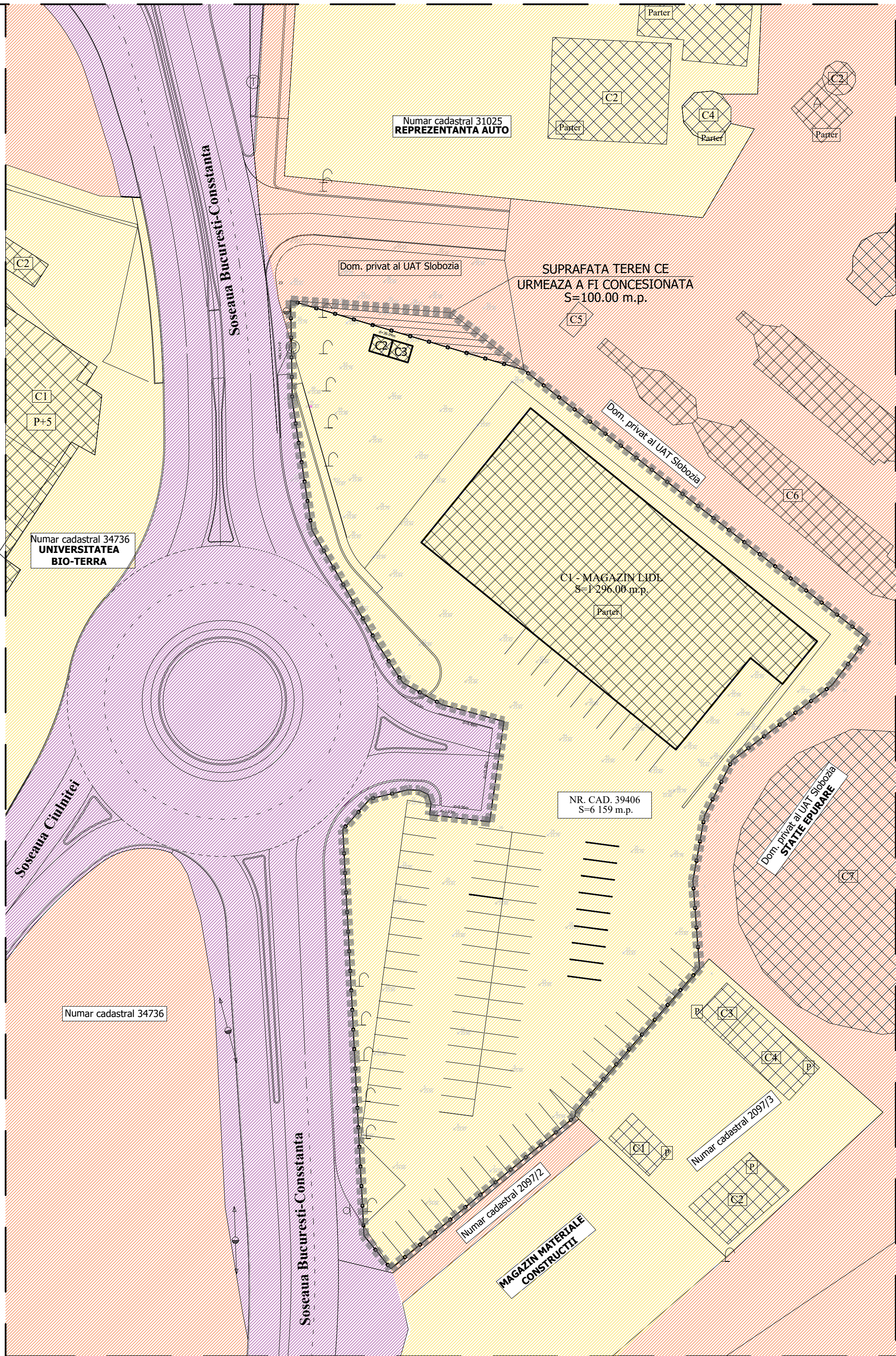
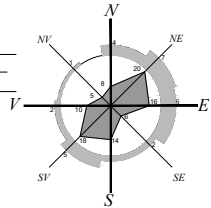
COORD. URBANISM	Arh. Mouanes Ghabrah	D ₂₀ ,E	
COORD. EDILITARE	Ing. Sorin Branza	C,F,G	
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA
			REFERAT/ EXPERTIZA NR./DATA
	Proiectant general:		Beneficiar:
	„XANDER” S.R.L. - Slobozia		S.C. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA S.R.L.
			Amplasament: mun. Slobozia, jud. Ialomita
			Proiect nr. 735/2020
			Faza: P.U.D.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:1 000
Sef proiect	Ing Sorin Branza		Titlu proiect: EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL
Proiectat	Arh. Valentin Gogu		Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
Desenat	Arh. Valentin Gogu		Format: A2
			Plansa nr. 03



LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA STUDIATA.
 - LIMITA ZONA CARE FACE OBIECTIVUL P.U.D.
- ZONIFICARE**
- RETELE**
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA EXISTENTA
 - STALP LEA EXISTENT
 - STALP ILUMINAT
 - RETEA APA EXISTENTA
 - RETEA CANALIZARE EXISTENTA
 - RETEA TELEFONIE EXISTENTA
 - RETEA GAZ
- ZONE PROTECTIE**
- ZONA DE PROTECTIE RETEA les (0.8 m)
 - ZONA DE PROTECTIE RETEA GAZ (0.5 m)
- ALTE REGLEMENTARI**
- CLADIRI PROPUSE
 - CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATI
 - REGIM DE INALTIME
 - PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI

COORD. URBANISM	Arh. Mouanes Ghabrah		D 20, E	
COORD. EDILITARE	Ing. Sorin Branza		C, F, G	
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./DATA
Proiectant general: SCS ISO 9001 „XANDER” S.R.L. - Slobozia SCS ISO 14001				Beneficiar: S.C. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA S.R.L. Amplasament: mun. Slobozia, jud. Ialomita
SPECIFICATIE				Proiect nr. 735/2020
Sef proiect	Ing Sorin Branza		Scara: 1:1 000	Faza: P.U.D.
Proiectat	Arh. Valentin Gogu		Data:	Format: A2
Desenat	Arh. Valentin Gogu		Nov. 2020	Plansa nr. 04
Titlu proiect: EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL				
Titlu plansa: REGLEMENTARI ECHIPARI EDILITARE				



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA STUDIATA.
- LIMITA ZONA CARE FACE OBIECTIVUL P.U.D.

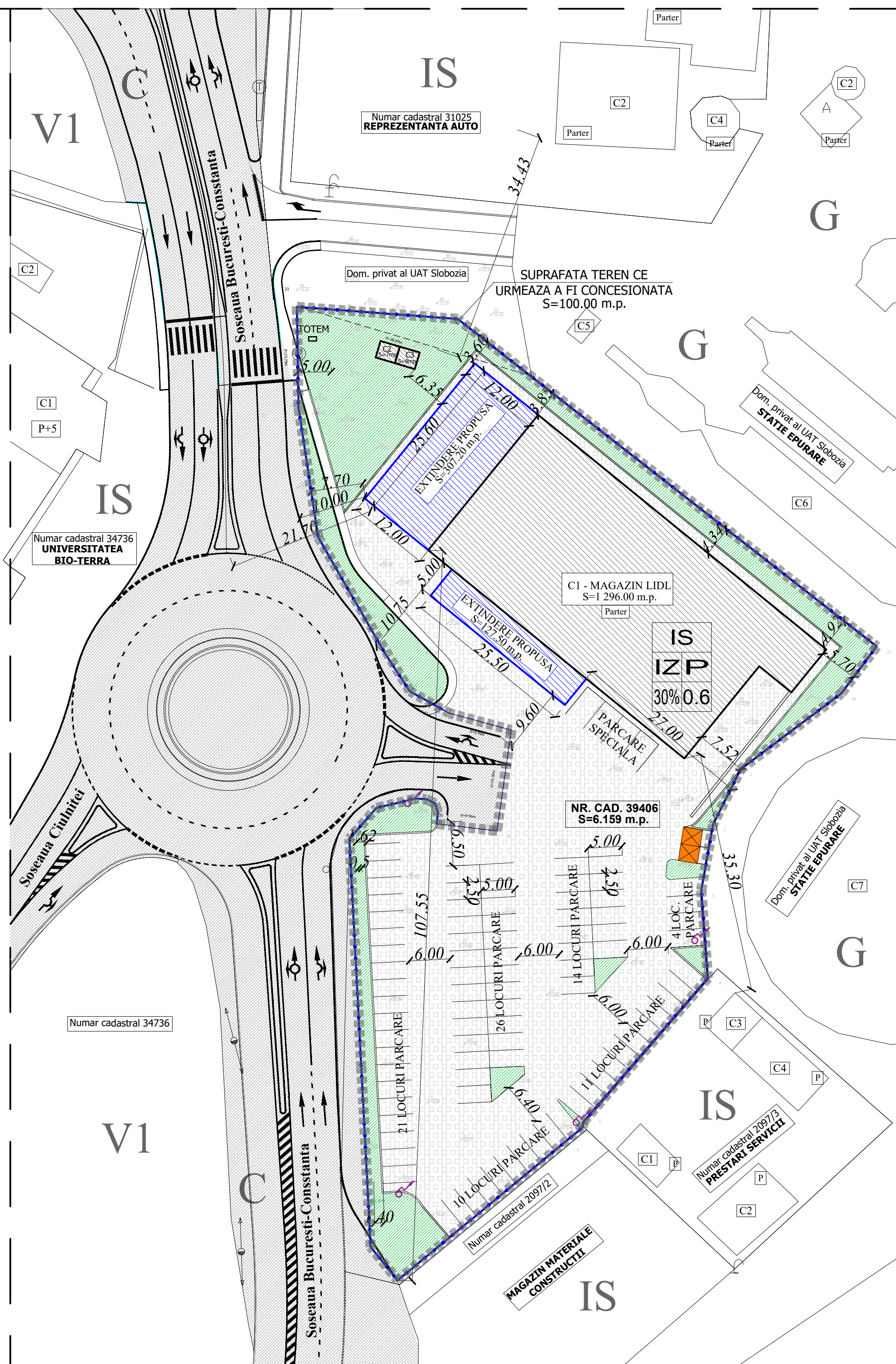
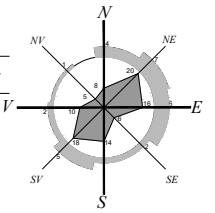
ZONIFICARE

- PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE CONCESIONARI
- CONSTRUCTII EXISTENTE

SIMBLOURI

122 21.97 Punct cotat(cimbol, denumire, linie, marcaj, cota)

COORD. URBANISM	Arh. Mouanes Ghabrah		D 20,E		
COORD. EDILITARE	Ing. Sorin Branza		C,F,G		
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA	NR./DATA
Proiectant general:				Beneficiar:	Proiect nr.
„XANDER” S.R.L. - Slobozia				S.C. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA S.R.L.	735/2020
				Amplasament: mun. Slobozia, jud. Ialomita	Faza:
					P.U.D.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu proiect:	Format:
Sef proiect	Ing Sorin Branza		1:1 000	EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL	A2
Proiectat	Arh. Valentin Gogu		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
Desenat	Arh. Valentin Gogu		Nov. 2020	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	05



LIMITE

LIMITA STUDIATA.

LIMITA ZONA CARE FACE
OBIECTIVUL P.U.D.

ZONIFICARE

CONSTRUCTII EXISTENTE

EXTINDERE PROPUSA

PLATFORMA, TROTUARE, PARCARI

V1 - ZONA SPATII VERZI PUBLICE

REGLEMENTARI

REGIM DE INALTIME EXISTENT

ACCES EXISTENT

Denumirea zonei:

DZ

Inaltime

RC	RH
----	----

Indicatori si indici
de ocupare a terenului

SIMBLOURI

122 PUNCT COTAT(SIMBOL, DENUMIRE,
1.97 LINIE, MARCAJ, COTA)

STALP ELECTRIC

STALP ILUMINAT STRADAL

PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	Suprafata	Procent
ZONA INSTITUTIV SI SERVICII	6 259.00	100.00%
din care :		
- edificabil	1 800.00	28.75%
- accese si parcari	3 260.00	52.08%
- spatii inerbate	1154.40	19.17%
Indici urbanistici maximi propusi: P.O.T. - 35%, C.U.T. - 0.70, Reg. inaltime P+1		

COORD. URBANISM	Arh. Mouanes Ghabrah		D ₂₀ ,E		
COORD. EDILITARE	Ing. Sorin Branza		C,F,G		
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./DATA	
 Proiectant general: „XANDER” S.R.L. - Slobozia  <td> Beneficiar: S.C. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA S.R.L. Amplasament: mun. Slobozia, jud. Ialomita </td> <td> Project nr. 735/2020 </td>				Beneficiar: S.C. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA S.R.L. Amplasament: mun. Slobozia, jud. Ialomita	Project nr. 735/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1 000	Titlu proiect:	
Sef proiect	Ing Sorin Branza			EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL	
Proiectat	Arh. Valentin Gogu		Data:	Titlu plansa:	
Desenat	Arh. Valentin Gogu		Nov. 2020	PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA	
				P.U.D.	
				Format: A2	
				Plansa nr. 06	

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 984 / 2020

Întocmit astăzi, **10/12/2020**, privind cererea **111830** din **04/11/2020**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS

2. Executant: Dinu Alexandru Petru

3. Denumirea lucrărilor recepționate: EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
834-2020	04.11.2020	inscris sub semnatura privata	DINU ALEXANDRU
PAD	04.11.2020	inscris sub semnatura privata	DINU ALEXANDRU
23146	28.02.2020	act administrativ	PRIMARIA SLOBOZIA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 984 au fost recepționate 1 propuneri:

* **PLAN TOPOGRAFIC- PUD - EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL.**

Judet: IALOMITA, UAT: Slobozia, Localitate: Slobozia.

- Se avizeaza plan topografic conform art. 262, lit. a ("planurile topografice, care stau la baza întocmirii planurilor urbanistice de detaliu"), din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul Directorului General al Agentiei Nationale de cadastru si Publicitate Imobiliara nr. 700/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

- Mentionam ca acest aviz nu confera drept de proprietate si nici opozabilitate fata de evidentele cadastrale juridice ale institutiei noastre. Persoana autorizata raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentatiei, corespondenta acesteia cu realitatea din teren si cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de catre proprietar.

- Imobilul este inregistrat in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara (eTerra) cu numarul cadastral: 39406-39711/SLOBOZIA.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
---------------	------------	-------------------

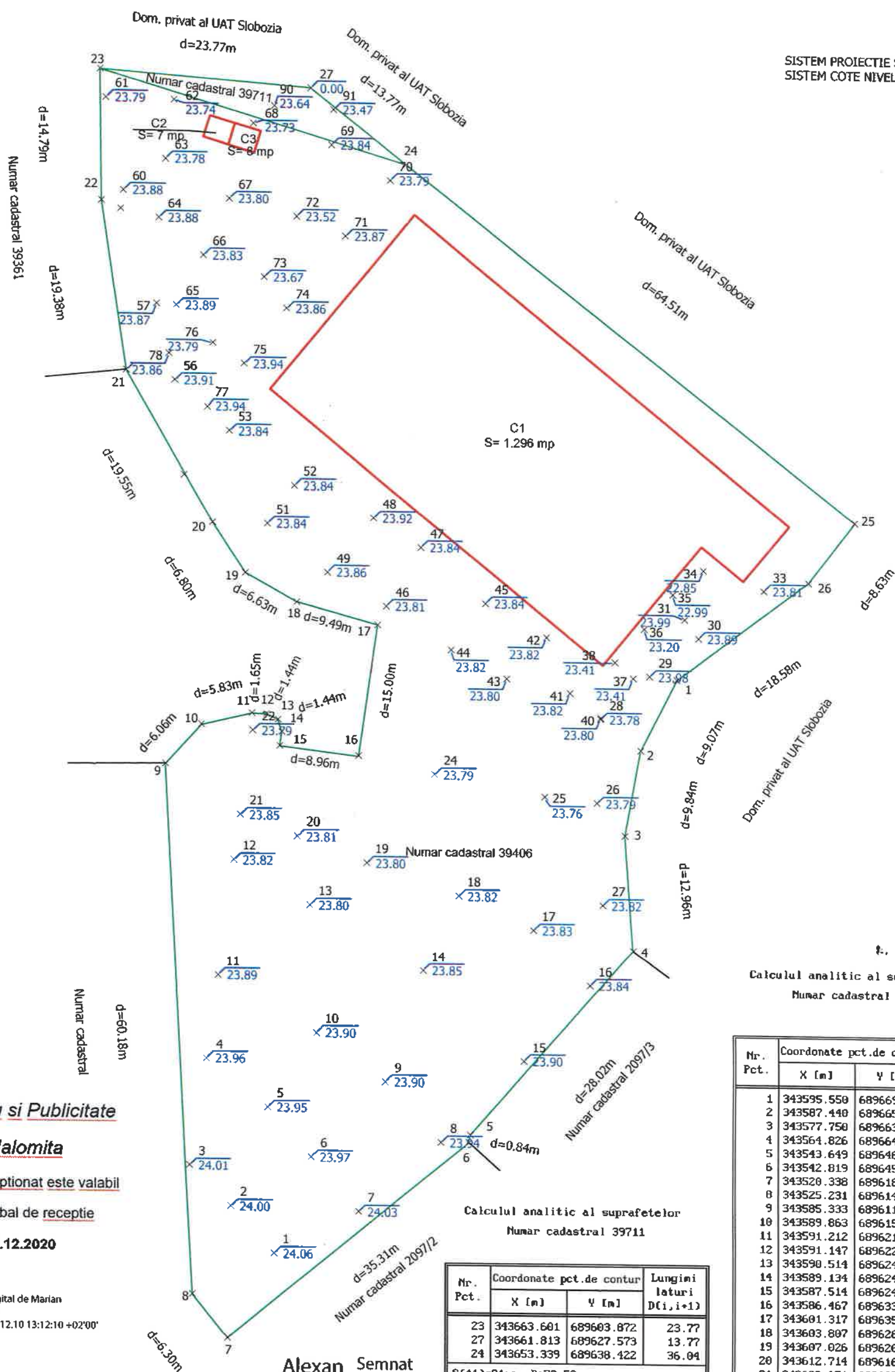
Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARIAN GHEORGHE

Marian Gheorghe

Semnat digital de Marian
Gheorghe
Data: 2020.12.10 13:16:11 +02'00'



Oficiul de Cadastru si Publicitate

Imobiliara - Ialomita

"Prezentul document receptionat este valabil

insotit de procesul verbal de receptie

Nr. 984 data 10.12.2020

Marian
Gheorghe

Semnat digital de Marian
Gheorghe
Data: 2020.12.10 13:12:10 +02'00'

Alexan
dru-
Petru
Dinu

Semnat
digital de
Alexan
dru-
Petru
Dinu

Calculul analitic al suprafetelor
Numar cadastral 39406

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
X [m]	Y [m]	
1	343595.550	689669.230
2	343587.440	689665.170
3	343577.750	689663.430
4	343564.826	689664.410
5	343543.649	689646.065
6	343542.819	689645.937
7	343520.338	689618.713
8	343525.231	689614.740
9	343585.333	689611.605
10	343589.863	689615.623
11	343591.212	689621.298
12	343591.147	689622.943
13	343590.514	689624.239
14	343589.134	689624.648
15	343587.514	689624.443
16	343586.467	689633.339
17	343601.317	689635.453
18	343603.807	689626.299
19	343607.026	689620.506
20	343612.714	689616.787
21	343629.651	689607.025
22	343648.810	689604.110
23	343663.601	689603.872
24	343653.339	689638.422
25	343613.630	689689.260
26	343606.730	689684.070

Calculul analitic al suprafetelor
Numar cadastral 39711

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
X [m]	Y [m]	
23	343663.601	689603.872
27	343661.813	689627.573
24	343653.339	689638.422

S(41)=91mp P=73.58m

LEGENDA :

- Zona studiata
- Constructii
- 1 24.06 - Punct cotat (simbol , denumire , linie marcaj , cota)

SC TOPSOFT CAD SRL
AUTORIZATIA SERIA RO-B-J, NR. 0900

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE

PLAN TOPOGRAFIC NECESSAR P.D.P.
MUN. SLOBOZIA
NUMAR CADASTRAL 39406 SI NUMAR CADASTRAL 39406
NUMAR CADASTRAL 39711 SI NUMAR CADASTRAL 39711
JUD. IALOMITA

Masurat : Dinu Alexandru Petru
Redactat : Dinu Alexandru Petru

BENEFICIAR
SC. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA SRL

Seria RO-IL-F Nr.0033 OCTOMBRIE 2020

DINU ALEXANDRU
Studiu topografic necesar realizarii obiectivului
"Extindere si modernizare centru comercial"

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 23146 din 28.02.2020 emis de Primaria Slobozia

SCARA
1:500

SOCIETATEA COMERCIALĂ "Geotest" S.R.L.
B-dul Chimiei, Nr. 2, SLOBOZIA - IALOMITA
NR.REG. COM. J 21/117/1991
C.I.F. 2071350
Tel. / Fax : 0243 212663, 0722 383431

STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR
EXTINDERE SI MODERNIZARE
CENTRU COMERCIAL
FAZA PUD
MUNICIPIUL SLOBOZIA
JUDETUL IALOMITA

Beneficiar :
SC LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT
SOCIETATE IN COMANDITA SRL
SAT NEDELEA
COMUNA ARCESTII RAHTIVANI
JUDETUL PRAHOVA

- S L O B O Z I A 2020 -

STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR

1. DATE INTRODUCTIVE

1.1 Denumirea si amplasarea lucrarii:

Prezenta documentație a fost întocmită la comanda proiectantului în vederea stabilirii informative a litologiei terenului de fundare pentru obiectivul „Extindere si modernizare centru comercial” în municipiul Slobozia, Judetul Ialomita.

Perimetrul cercetat este amplasat conform planului de situatie anexat prezentei documentatii.

1.2. Investitor/ Beneficiar:

Beneficiarul investitiei este SC LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA SRL.

1.3. Proiectant general:

SC XANDER SRL Slobozia.

1.4. Proiectant de specialitate pentru studiu geotehnic:

SC GEOTEST SRL Slobozia.

Programul de investigații s-a stabilit, în conformitate cu prevederile normativului NP 074/2014, următoarele elemente:

- succesiunea informativa a stratelor geologice care alcătuiesc terenul de fundare,
- condițiile hidrogeologice,
- încadrarea amplasamentului din punct de vedere al seismicității,
- sensibilitatea la îngheț și adâncimea maximă de îngheț,
- posibila agresivitate chimică a terenului,
- încadrarea terenului în categoriile prevăzute în reglementările tehnice specifice privind lucrările de terasamente,
- alte condiții speciale.

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.1. Date geologice generale

Teritoriul judetului Ialomita apartine marii unitati structurale cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Platforma Moesica, subsolul regiunii fiind alcatuit dintr-un fundment cristalin si o cuvertura de formatiuni sedimentare paleozoice, mezozoice si neozoice.

Din punct de vedere geologic zona in care este situata localitatea Slobozia se afla situata in partea de est a Baraganului Central.

Geologia Baraganului se caracterizeaza prin prezenta unor orizonturi constituite la suprafata de loess, care acopera cea mai mare parte din suprafata câmpiei, avand grosimi variabile care ating in unele zone 20- 40 m.

Afara de loess, câmpia este acoperita si de depozite aluvionare, formate din pietrisuri si nisipuri aduse de râuri si depuse in lungul vailor, formand sesuri aluvionare sau lunci, uneori late de mai multi kilometri, de o parte si de alta a râurilor. Uneori materialele aluvionare sunt depuse ca imense conuri de dejectie. Intre depozitele

EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL Slobozia

aluvionare cuaternare sunt de remarcă nisipurile și pietrisurile cu stratificație încrucișată.

Zona cercetată este acoperită de formațiuni cuaternare cu stratificație foarte variată, reprezentate prin formațiuni argiloase, prafoase și nisipoase.

2.2. Cadru geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Morfologic teritoriul face parte din marea unitate morfologică denumită Câmpia Română, partea sud-estică a acesteia în subunitatea Câmpia Bărașului.

Terenul de pe amplasament este aproximativ plan cu ușoare denivelări locale.

Rețeaua hidrografică a zonei este reprezentată de Fluviul Dunărea și râul Ialomița care sunt și principalele cursuri de apă ale județului Ialomița.

Din punct de vedere hidrogeologic în zona se întâlnesc ape subterane în straturi acvifere freatice libere și straturi acvifere de adâncime.

Straturile acvifere libere aparțin Holocenului și Pleistocenului superior, iar cele de adâncime sunt considerate din grupa Pleistocenului inferior și sunt cantonate în nisipurile, pietrisurile și bolovanisurilor de Fratești, orizontul depozitelor de vârstă cretacic-inferioară și un strat acvifer discontinuu, localizat în depozitele loessoide.

Depozitele litologice Holocene și Pleistocen-Holocene sunt greu de diferențiat unele de celelalte. Depozitele Holocene superioare prezintă o grosime neuniformă ce variază între 10 și 15 m. Sunt alcătuite din nisipuri prafoase și de regulă nu prezintă straturi acvifere. Depozitele Holocene medii prezintă pietrisuri și nisipuri în care se formează straturi acvifere libere. Depozitele Holocenului Inferior, cu grosimi asemănătoare (10–15 m), se întâlnesc în alcătuirea teraselor dunărene.

Depozitele litologice de vârstă Pleistocene se grupează în trei categorii: depozitele din Pleistocenul superior, Pleistocenul mediu și Pleistocenul inferior.

Stratele acvifere de adâncime

În stratele de Fratești apele subterane acumulate circulă sub o însemnată presiune de strat, ceea ce determină un caracter ascensional.

Depozitele acvifere cretacic inferioare, sunt situate în cadrul a două orizonturi: orizontul format din gresii alterate și nisipuri fine de vârstă albăna și orizontul calcarelor barremiene. În orizontul format din gresii alterate și nisipuri fine de vârstă albăna, apele sunt sub presiune de strat ridicată, și se caracterizează prin debit mic (pus pe seama granulometriei reduse a particulelor ce formează stratul) și grad de mineralizare ridicat.

Orizontul calcarelor barremiene, are o capacitate de debitare ridicată, cu un debit cuprins între 7,8 l/s și 43 l/s.

2.3. Condiții meteo-climatice

Perimetrul care face obiectul acestui studiu se încadrează într-o zonă cu climat de câmpie, caracterizat prin următoarele valori:

Regimul temperaturilor:

temperatura medie anuală:	+10 - 11 °C
temperaturile medii multianuale în luna ianuarie:	-3,0 °C
temperaturile medii multianuale în luna iulie:	+23 - 24 °C
temperatura maximă: (august 1951)	+44 °C
temperatura minimă: (februarie 1954)	-30 °C

Regimul precipitațiilor:

precipitațiile medii multianuale:	sub 500 mm / an
-----------------------------------	-----------------

Regimul vânturilor:

zona se caracterizează prin vânturi aspre predominante din nord – est (CRIVAȚUL), uscate preponderent dinspre sud – vest (AUSTRUL) și umede dinspre sud (BĂLTĂREȚUL)

EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL Slobozia

Diferența între temperatura lunii celei mai calde și a celei mai reci indică un continentalism termic relativ ridicat, la care asociind precipitațiile reduse, zilele tropicale și crivățul sugerează în final caracterul accentuat al climatului de câmpie.

2.4. Date privind acțiunea vântului

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor „Acțiunea vântului” indicativ CR 1-1-4/2012, din punct de vedere al încărcărilor date de vânt, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului $q_b = 0,6$ kPa.

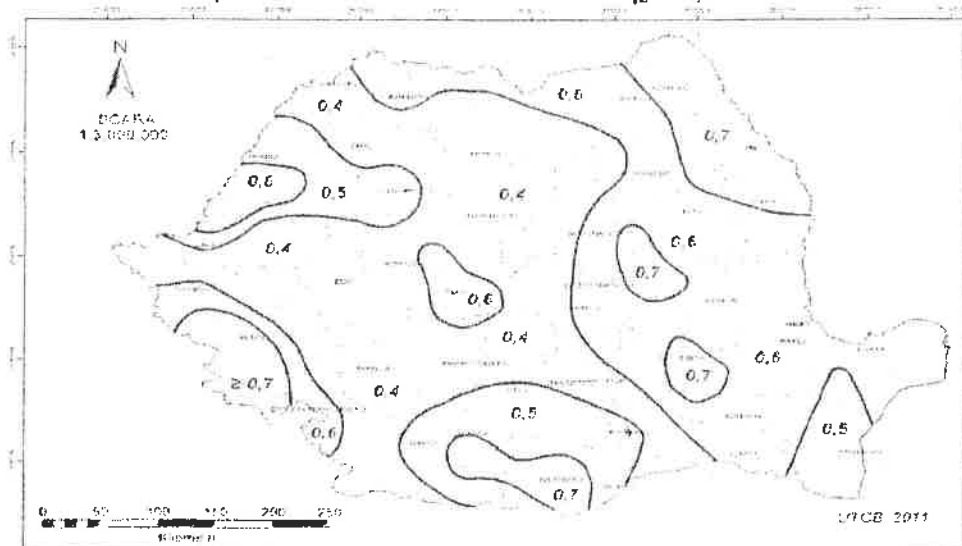


Figura 2.1 Zona de referință ale presiunii dinamice a vântului, q_b în kPa, având IMR = 50 ani

NOTA: Pentru altitudini peste 1000m valoarea presiunii dinamice a vântului se corectează cu relația (A.1) din Anexa A

2.5. Date privind acțiunea zăpezii

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” indicativ CR 1-1-3-2012 din punct de vedere al încărcărilor date de greutatea zăpezii, amplasamentul se află într-o zonă cu valoarea caracteristică a încărcării date de zapada pe sol având probabilitate anuală de depășire de 2% (interval mediu de recurență IMR=50 ani) de $s_k = 2,5$ kN/mp.

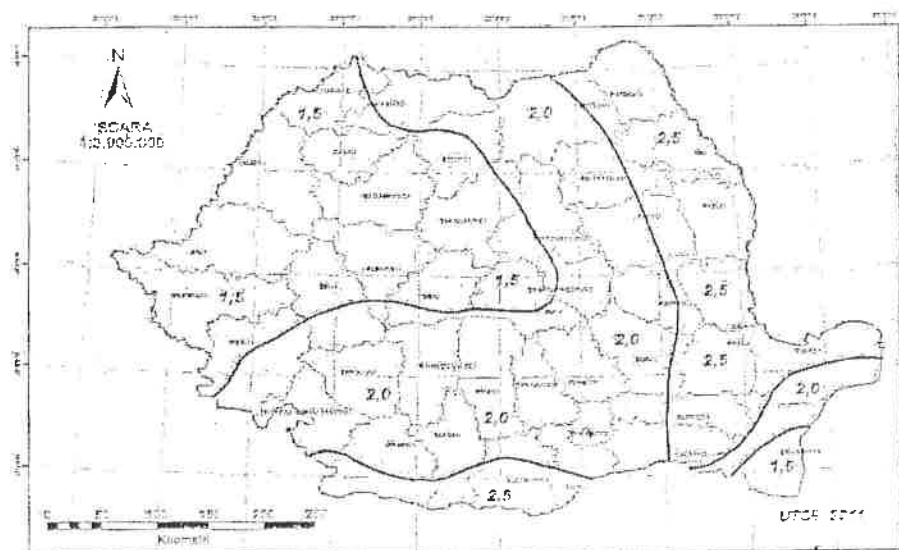


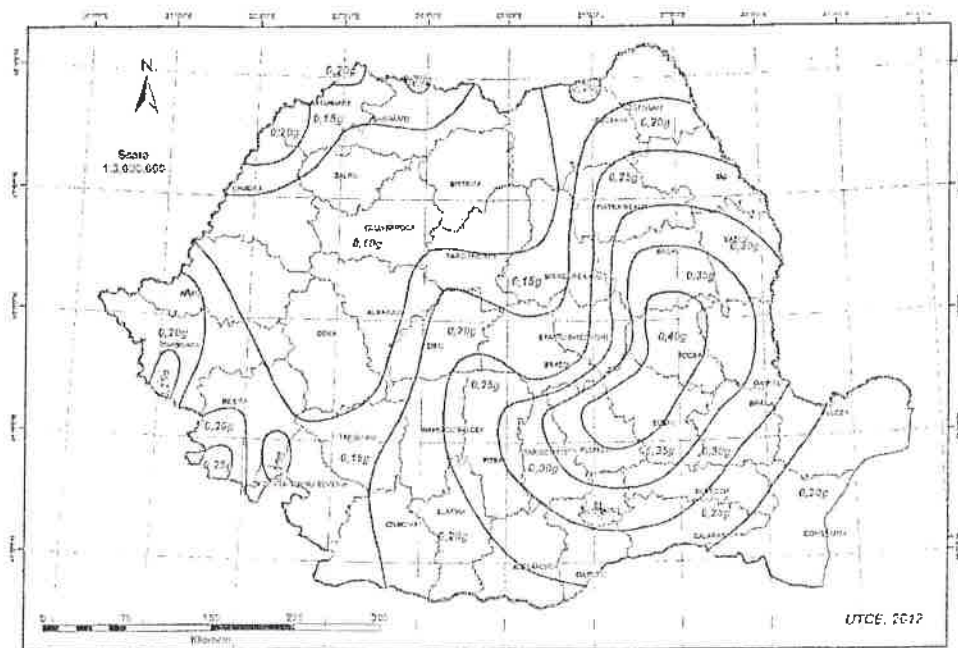
Figura 3.1 Zona de referință ale încărcării din zăpadă pe sol, s_k în kN/mp, pentru altitudin. A = 1000 m

NOTA: Pentru altitudini A > 1000 m valoarea s_k se corectează cu relația (B.1) și (B.2)

EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL Slobozia

2.6. Date privind zonarea seismică

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică-parte I Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100-1/2013 pentru amplasamentul studiat s-a stabilit, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $a_g = 0,25g$



România - Zona de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare: a_f cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

si valoarea perioadei de control a spectrului de raspuns **$T_c=1,0$ s**

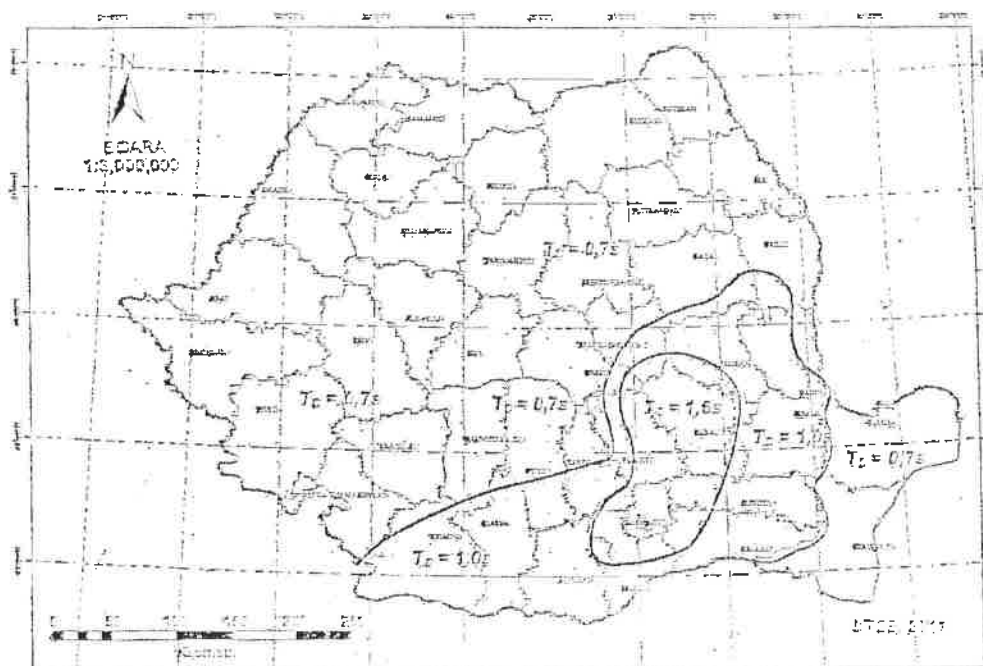
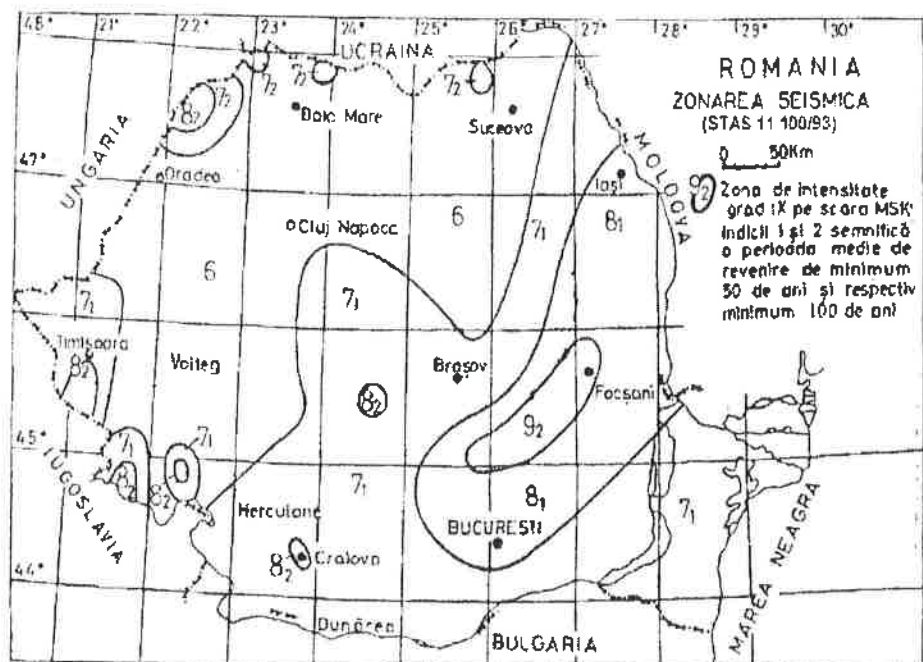


Figura 2.2 Zona de potențialul României în termeni de perioadă de contact (m^3); T_0 = epoca de tinerie

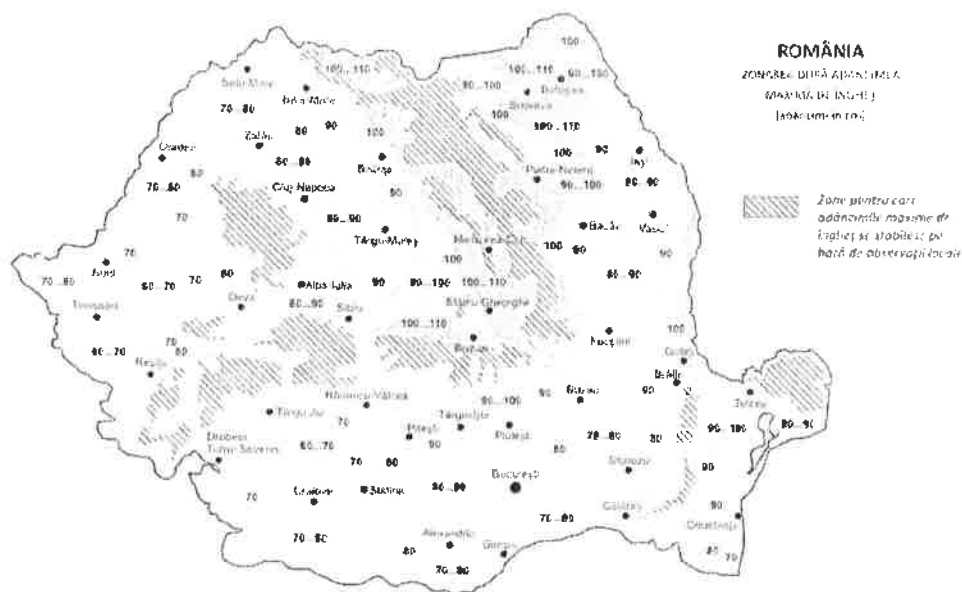
EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL Slobozia

Din punct de vedere seismic, zona studiata se incadreaza in zona de macroseismicitate I = 71 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani) conform SR 11100/1-93.



2.7. Date privind adancimea de inghet

Conform STAS 6054 / 1977, adâncimea maxima de îngheț în zona cercetată este de 0,80 m de la cota terenului natural.



2.8. Istoricul amplasamentului si situatia actuala

Din datele detinute de noi perimetrul localitatii nu a fost afectat de fenomene fizico – geologice.

2.9. Conditii referitoare la vecinatati

Aceasta lucrare nu afecteaza constructiile si asezarile umane.

EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL Slobozia

2.10. Date geotehnice

Terenul de fundare in zona cercetata este alcatuit din depozite loessoide care prin caracteristicile lor fizico-mecanice se inscriu in categoria A a pamanturilor sensibile la umezire.

2.11. Incadrarea in zone de risc

Incadrarea in zonele de risc natural, la nivel de macrozonare a ariei pe care segaseste amplasamentul studiat s-a facut in conformitate cu Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea V-a – zone de risc natural.

Factorii de risc care se iau in vedere sunt:

- cutremurele de pamant: zona de intensitate seismica 7⁺ scara MSK si perioada de revenire de cca 50 ani;
- inundatii: nu este cazul ;
- alunecari de teren : potential de producere a alunecarilor - scazut; probabilitate de alunecare practic zero.

3. PREZENTAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

Pentru elaborarea prezentului studiu geotehnic, au fost consultate:

- studiile geotehnice executate anterior de SC GEOTEST pentru alte obiective in cadrul localitatii;

- harta geologica a zonei, scara 1:200000;
- harta hidrogeologica a zonei scara 1:100000;

Cercetarile prin foraje si determinari de laborator efectuate din lucrari executate de noi in timp in zona, conduc la concluzia:

- forajele executate anterior in zona au interceptat sub solul vegetal a carei grosime variaza intre 0,50–1,00m, o alternanta de argile, prafuri argiloase, prafuri nisipoase, nisipuri prafoase si nisipuri;

- straturile interceptate nu sunt continui nici ca nivel nici ca litologie, evidentiindu-se o structura incrucisata tipica depunerilor de lunca;

- cu toata neuniformitatea litologica a terenului de fundare din zona amplasamentului se remarca o oarecare uniformitate a proprietatilor fizico-mecanice si anume porozitati ridicate si compresibilitati foarte mari spre mari;

- nivelul hidrostatic al pânzei de apa subterană a fost interceptat la adancimi cuprinse intre 3,50 m si 8,00 m de la cota terenului natural.

- nivelul apei freatice poate prezenta fluctuatii cu amplitudinea de 1.00 m functie de precipitatii si de nivelul raului Ialomita care alimenteaza acviferul.

- din analizele efectuate pentru studiul de zonare - agresivitatile apei subterane in orasul Slobozia – rezulta ca si in zona amplasamentului apa subterana prezinta agresivitate sulfatica asupra betoanelor si constructiilor metalice fiind necesare masuri speciale in acest sens;

- amplasamentul este situat in zona climaterica I, cu conditii hidrogeologice favorabile;

- se vor avea in vedere prevederile STAS 1709/2-90 conform caruia terenul de pe amplasament se incadreaza in tipul de pamant P4 – pamant foarte sensibil la inghet;

Dupa modul de comportare al sapaturii mecanizate terenul se încadrează în categoria a II-a " teren mijlociu „

Nota: se mentioneaza ca prezentul studiu geotehnic preliminar a fost intocmit pe baza studiilor geotehnice realizate pentru constructiile existente in zona;

tinand cont de variatia litologica a terenului de fundare se impune obligatoriu cercetarea terenului pentru fiecare obiectiv ce urmeaza a se realiza in zona.

EXTINDERE SI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL Slobozia

4. EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

4.1 Categoria geotehnica preliminara

Categoria geotehnica exprima riscul geotehnic la realizarea constructiilor respective.

In conformitate cu **NORMATIVUL PRIVIND PRINCIPIILE , EXIGENTELE SI METODELE CERCETARII GEOTEHNICE ALE TERENULUI INDICATIV NP 074 / 2014** si in urma analizei terenului de fundare rezultat din executarea lucrarilor si a analizelor de laborator efectuate pe probe preluate din acestea, amplasamentul constructiilor proiectate se incadreaza in **categoria geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat** (punctaj total 13).

Factorii luati in considerare la stabilirea riscului geotehnic sunt urmatoarii:

- conditii de teren :	medii	punctaj 3
- apa subterana :	fara epuismen	punctaj 1
- clasa constructiei:	normala	punctaj 3
- vecinatati :	risc moderat	punctaj 3
- risc seismic:	ag = 0,25	punctaj 3

13 puncte

4.1 Monitorizarea geotehnica

In conformitate cu prevederile normativului C 169-88, pe parcursul executarii lucrarilor constructorul are obligatia de a solicita prezenta proiectantului geotehnician pe santier ori de cate ori se constata neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic si dispunerea stratelor, a caracteristicilor terenului, a nivelului si caracterul apelor subterane.

In conformitate cu prevederilor din Ghidul privind modul de intocmire si verificare a documentatiilor geotehnice pentru constructii GP 129/2014 monitorizarea geotehnică a executiei se va face de catre elaboratorii studiului geotehnic.

In cazul in care monitorizarea geotehnica nu se face de catre elaboratorii studiului, obligatoriu aceasta se va face de unitati autorizate sau de specialisti atestati de MTCT pentru domeniul Af.

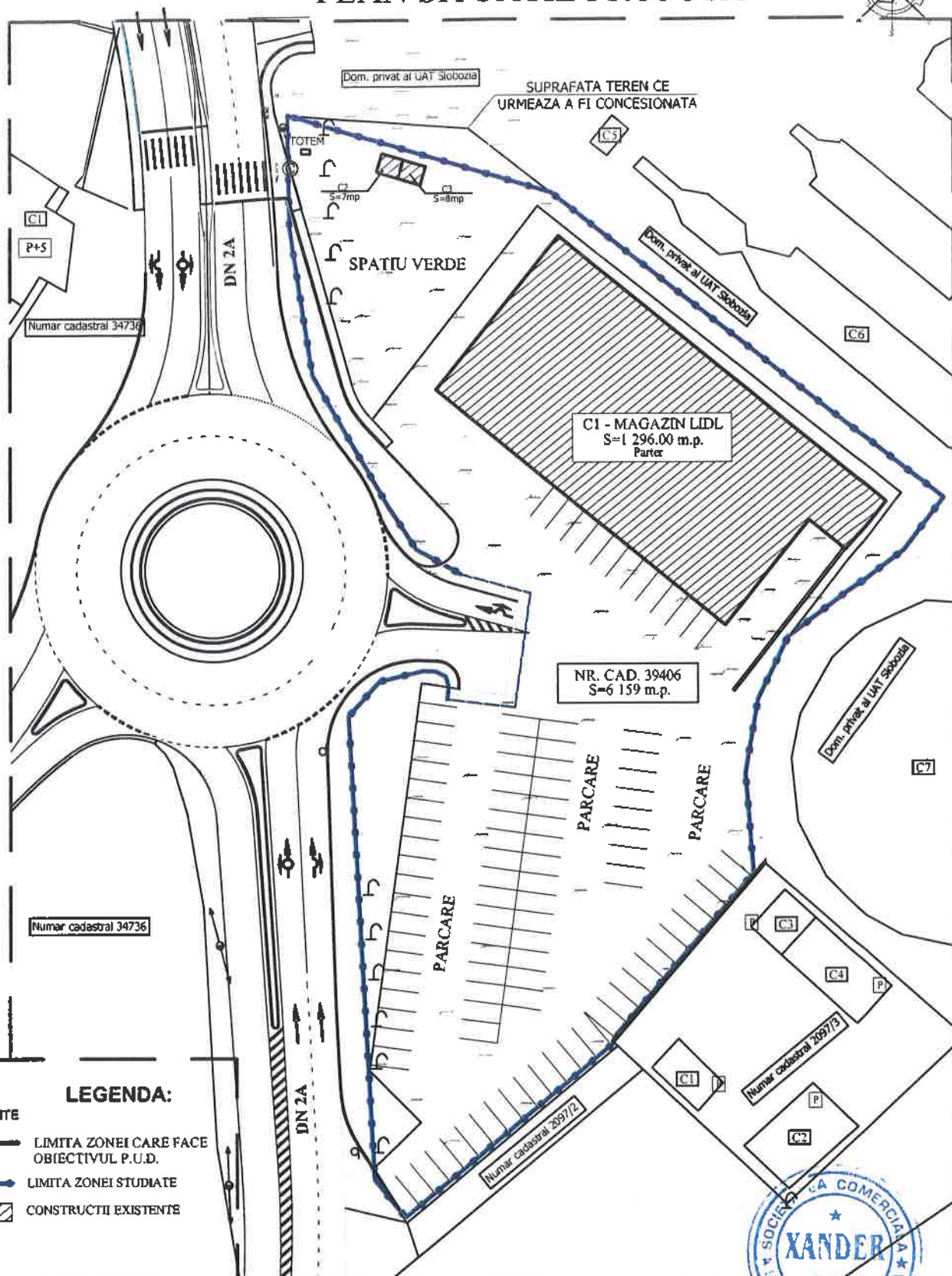
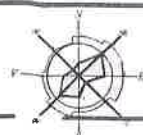
Prezentul studiu geotehnic preliminar nu se substitue studiului geotehnic necesar la proiectarea lucrarilor si este valabil numai pentru intocmire PUD.

Intocmit,
th.geo. Taras Gheorghe

SC GEOTEST SRL Slobozia
Proiect nr. 850/2020



PLAN SITUATIE PROPUSA

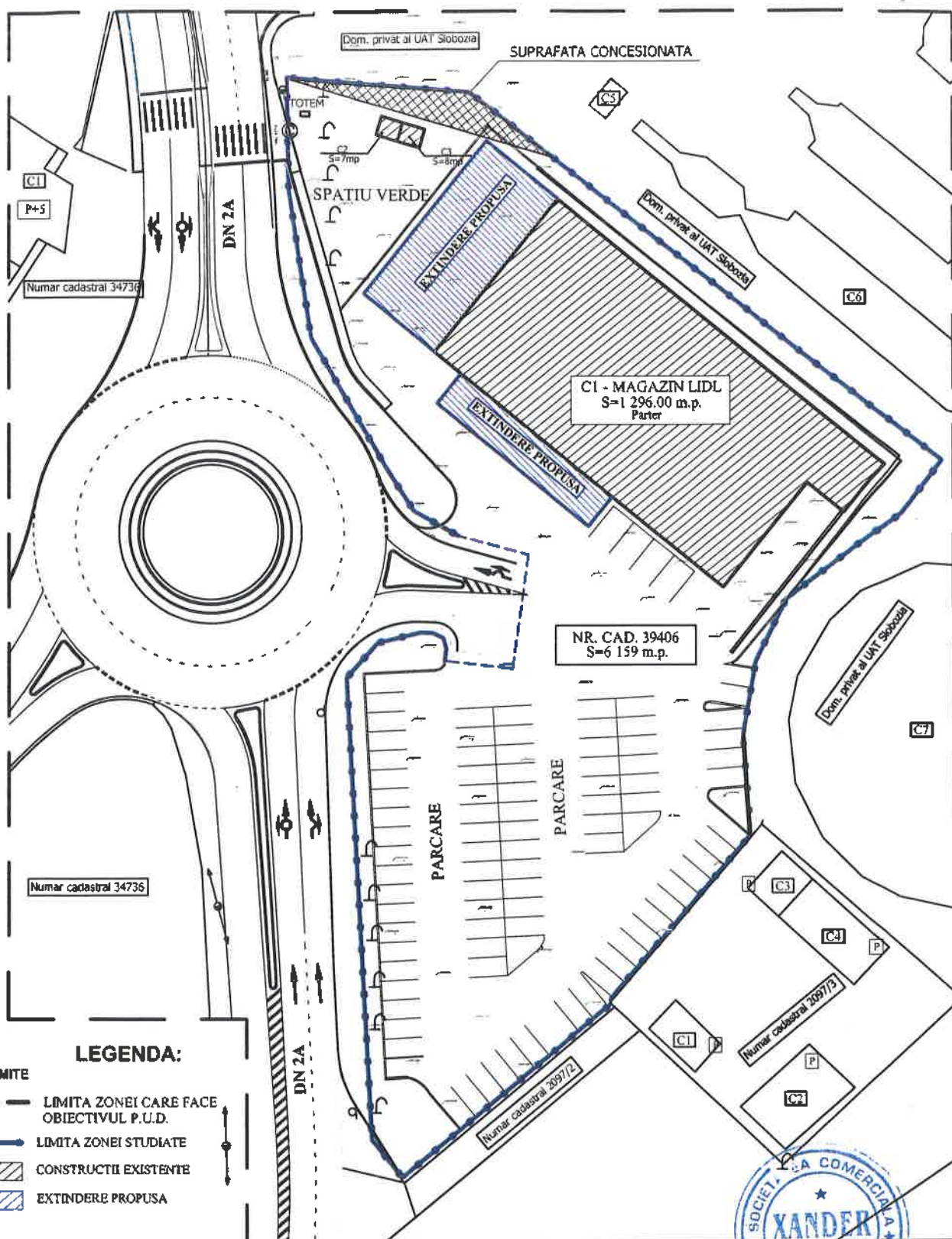
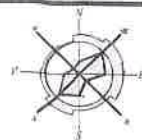


LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI CARE FACE OBIECTIVUL P.U.D.
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - ▨ CONSTRUCTII EXISTENTE

VERIFICATOR					
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
S.C.,,XANDER" S.R.L. - Slobozia				Beneficiar: S.C. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SOCIETATE ÎN COMANDITĂ S.R.L.	Proiect nr. 735/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:750	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE ȘI MODERNIZARE CENTRU COMERCIAL mun. Slobozia, jud. Ialomița	Faza: AVIZE
ȘEF PROIECT	Ing Sorin Branza		Data: AUGUST 2020	Titlu planșă: PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	Planșă nr. 02
PROIECTAT	Arh. Gogu Valentin				
DESENAT	Arh. Gogu Valentin				

PLAN SITUATIE PROPUSA



VERIFICATOR				
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR/ DATA
S.C., "XANDER" S.R.L. - Slobozia				Beneficiar: S.C. LIDL IMOBILIARE MANAGEMENT SOCIETATE IN COMANDITA S.R.L.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:750	Proiect nr. 735/2020
SEF PROIECT	Ing Sorin Branza			Faza: AVIZE
PROIECTAT	Arh. Gogu Valentin		Data: AUGUST 2020	Titlu planşa: PLAN SITUATIE PROPUSA
DESENAT	Arh. Gogu Valentin			Planşa nr. 03