



SOCIETATEA COMERCIALA
PRORENT DESIGN SRL

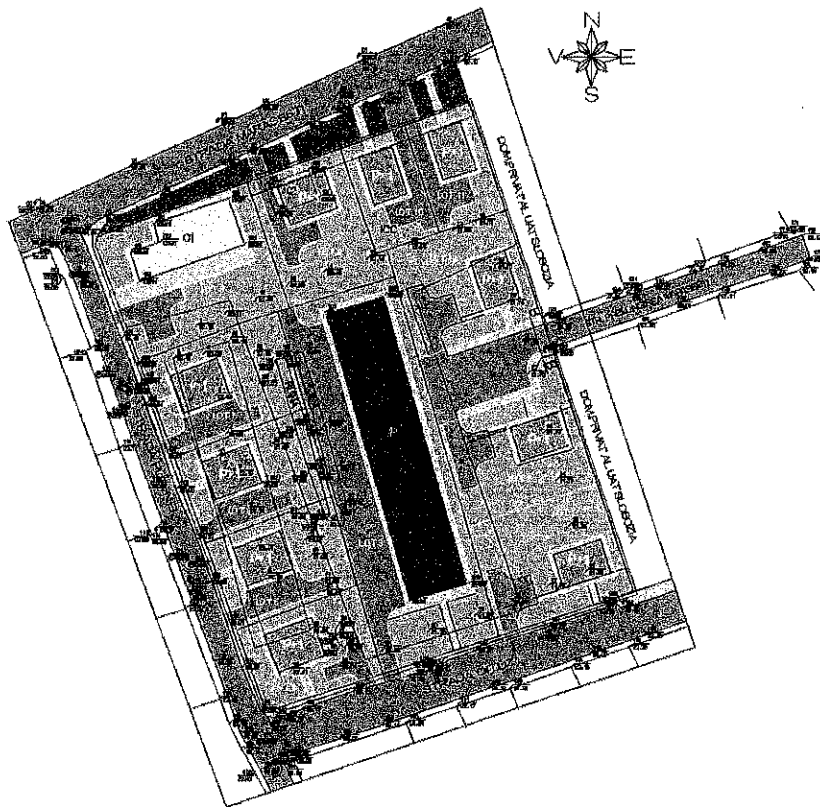
Slobozia
Fax:

B-dul Chimiei nr2
jud. Ialomita

Tel: 0724271812
cod postal 920036

CONT : RO82 BACX 0000 0012 3396 3001 CONT : RO86 TREZ 3915 069X XX00 7299
EMAIL : gavril_marian@yahoo.com

C: 83/2020



Titlu proiect : **REALIZARE PUZ- PARCELARE IMOBIL**
str. MARASESTI nr. 2 - SLOBOZIA , jud. IALOMITA

Beneficiar : **ENESCU MARIA ADRIANA**

Faza : **P.U.Z.**

Sef proiect .Arh. dipl. **Marian Gavril**



6246
Marian GAVRIL
Arhitect cu drept de semnatura

ianuarie 2020





SOCIETATEA COMERCIALA
PRORENT DESIGN S.R.L.

C: 83/2020

**T itlu pr: REALIZARE PUZ - PARCELARE IMOBIL str. MARASESTI
nr. 2 SLOBOZIA , jud. IALOMITA**

Benef: ENESCU MARIA ADRIANA

Faza : PUZ

COLECTIV DE ELABORARE

ARHITECTURA - Sef proiect - arh.dipl. Marian Gavril

INSTALATII

SANITARE - ing. Roxana Stoica

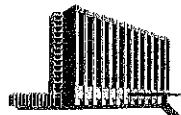
ELECTRICE - ing. Roxana Stoica

STUDIU GEOTEHNIC - ing. Petrescu Eugen

RIDICARE TOPOGRAFICA - ing. Jugravu Constantin

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6248





SOCIETATEA COMERCIALA
PRORENT DESIGN S.R.L.

C: 83/2020

**Titlu pr: REALIZARE PUZ - PARCELARE IMOBIL str. MARASESTI
nr. 2 SLOBOZIA , jud. IALOMITA**

Benef: ENESCU MARIA ADRIANA

Faza : PUZ

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- Foaie de prezentare
- Colectiv de elaborare
- Borderou general
- Certificat de urbanism nr. **22924** din **18.10.2019**

Memoriu general

- I. Date generale
- II. Stadiul existent de dezvoltare urbanistica
- III. Stabilirea modului de organizare urbanistica si categorii de interventie
- IV. Concluzii

Regulament local de urbanism

B. PIESE DESENATE

A1 - Incadrare in localitate	Sc.1 : 10000
T1 - Plan ridicare topografica	Sc.1 : 500
A3 - Obiective de utilitate publica - Reglementari	Sc.1 : 500
A4 - Plan proprietatea terenurilor - existent	Sc.1 : 500
A6 - Tipul de proprietate asupra terenurilor	Sc.1 : 500
I1 - Echipare tehnico-edilitara - Reglementări	Sc.1 : 500



SOCIETATEA COMERCIALA
PRORENT DESIGN S.R.L.

C: 83/2020

T itlu pr: REALIZARE PUZ - PARCELARE IMOBIL str. MARASESTI
nr. 2 SLOBOZIA , jud. IALOMITA
Benef: ENESCU MARIA ADRIANA
Faza : PUZ

MEMORIU GENERAL

I. DATE GENERALE

- Denumire lucrare: **REALIZARE PUZ - PARCELARE IMOBIL str. MARASESTI nr 2 SLOBOZIA , jud. IALOMITA**
- Beneficiar : **ENESCU MARIA ADRIANA**
- Proiectant : **SC PRORENT DESIGN SRL**
- Faza : **P.U.Z.**

Baza de proiectare:

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- H.G. 525/1996 - Regulamentul general de urbanism
- Ordinul nr.91/1991 - M.L.P.A.T.- privind cadru continut al documentației de urbanism si amenajarea teritoriului - cap.III pct. 1 si 2
- Certificat de urbanism nr. **22924 din 18.10.2019**

Planul urbanistic zonal se întocmește pentru un teren situat între satazile MARASESTI , PLEVNEI si OITUZ in orasul SLOBOZIA.

Obiectul lucrării constă în realizarea unui cartier de locuinte pe o suprafata de **8087,00 mp**

Problemele studiate în consecință, se compun din:

- zonificarea functionala a teritoriului atribuit
- stabilirea unor relatii compatibile între functiunile invecinate si cele propuse
- asigurarea echipării tehnico-edilitare
- încadrarea în rețeaua existentă de circulație.

II. STADIUL EXISTENT DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- Încadrarea în teritoriul localității (Planșa A1)

Planul urbanistic zonal se întocmește pentru un teren intravilan situat in zona nord - vest a orasului SLOBOZIA între strazile MARASESTI , PLEVNEI si OITIZ pe un teren apartinand domeniului privat al beneficiarului ENESCU MARIA ADRIANA

Obiectul lucrării consta in parcelarea unui imobil in loturi pentru construre de locuinte individuale

In organizarea acestei zone s-a tinut seama de tema de proiectare referitoare la :

- necesitatea dezvoltarii actuale a localitatii
- imbunatatirea retelei de drumuri
- ridicarea calitatii nivelului de echipare tehnico-edilitar a teritoriului
- imbunatatirea conditiilor de locuire din localitate.

2. Analiza situatiei existente (Plansa A2)

2.1. Folosința teritoriului

Suprafața zonei studiate se află în intravilanul orasului SLOBOZIA in zona nord - vest si este delimitata de :

- la nord – strada Marasesti
- la sud - strada Oituz
- la est - strada Plevnei
- la vest - domeniul privat al UAT Slobozia

Suprafața luată în calcul este **de 8087,00 mp**, din care:

I - zona pentru constructii	Sc = 1007,00 mp.
II - zona pentru spatii verzi	Sv = 6892,75 mp.
III - zona pentru alei, drumuri	St = 187,25 mp.

2.2. Analiza fondului construit existent

În prezent pe terenul studiat care este amplasat in zona nord - vest a orasului SLOBOZIA intre strazile MARASESTI , PLEVNEI si OITUZ pe un teren apartinand domeniului privat al beneficiarului ENESCU MARIA ADRIANA

Pe amplasament exista 3 constructii **C1, C2 si C7**

Constructia C1 - hala parter cu o suprafata construita de 197,00 mp din metal amplasata central pe amplasament care este intr-o starea satisfacatoare

Constructia C2 - magazie cu o suprafata construita de 57,00 mp din zidarie amplasata pe latura de nord-est a amplasament care este intr-o starea rea

Constructia C7 - hala parter cu o suprafata construita de 753,00 mp din metal amplasata central pe amplasament care este intr-o starea satisfacatoare

Toate aceste constructii se vor demola

BILANT TERITORIAL

	existent	propus	TOTAL
Suprafata studiata	8087.00 mp		8087.00 mp
Suprafata constructie	1007.00 mp	693.00 mp	1700.00 mp
Suprafata desfasurata	1007.00 mp		2452.90 mp
Suprafata drumuri si platforme	51.75 mp	1137,25 mp	1189.00 mp
Suprafata trotuar	135.50 mp	615.50 mp	747,00 mp
Suprafata spatiu verde	6892.75 mp		4451,00 mp
Procent ocupare teren	12,50 %		21,00 %
Coefficient utilizare teren	0,125		0,303

POT max = 35 %

CUT max = 0,50

2.3. Analiza geotehnică

Terenul de fundare este alcătuit din depozite praf argilos cafeniu și nisipuri cu pietrisuri. Orizontul de praf argilos are o compresibilitate foarte mare și mare, conform prevederilor STAS 1243-88.

Cutremurele de pământ: Zona de intensitate seismică 8₁ scara MSK și perioada de revenire de 50 de ani.

Inundații: Nu este cazul, zona fiind îndiguită.

Alunecări de teren: Potențial de producere a alunecărilor - scăzut,
Probabilitate de alunecare - practic zero.

Corelarea datelor din studiile geotehnice executate în zona ne-a permis stabilirea următoarei coloane litologice:

0.00-0.40 m sol vegetal (umplutura pînă la 1.50m)

0.40-3.50m praf argilos, cafeniu

3.50-6.00m nisipuri și pietrisuri.

Orizontul freatic, ușor ascensional, este cantonat la adîncimea de 4.00m de la nivelul terenului natural.

În conformitate cu prevederile STAS 6054 – 77, în municipiul Urziceni, **adîncimea de îngheț** este de **90 cm** de la nivelul terenului sistematizat

2.4. Căi de comunicație

Accesul către acest amplasament se face de pe străzile MARASEȘTI, PLEVNEI și OITUZ și de pe strada PRELUNGIREA MARASEȘTI care este perpendiculară și central pe latura de est a amplasamentului

Rețeaua de străzi din localitate este alcătuită din străzi cu lățimi cuprinse între 5,00 și 6,00 m

2.5. Echipare edilitară

În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de canalizare menajeră, pluvială, alimentare cu apă și distribuție gaze naturale.

Apă potabilă: orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

Canalizarea menajeră – racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Canalizarea pluvială - amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora.

Rețele electrice, telefonice și CATV – cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran – în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de comisiune ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor, bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie amplasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Gaze – toate construcțiile în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran;

Salubritate – orice unitate va fi prevăzută cu amenajări în interiorul parcelei pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale și energie electrică) sunt amplasate pe str. MARASEȘTI, PLEVNEI și OITUZ

2.6. Disfuncionalitati

Din analiza situatiei existente, reiese in evidenta cu pregnanta faptul ca teritoriul luat in considerare nu este neamenajat, nu are un caracter bine definit in mare parte a lui, de aici rezultand ca este bine venita realizarea unei zone cu functiune precisa si bine determinata.

Zone de locuit in oasul Slobozia sunt putine si cerinte pentru tinerii din orasul Slobozia sunt mari

Spatiile verzi si plantate din orasul Slobozia se incadreaza sub necesarul pe cap de locuitor.

In urma celor aratate mai sus, rezulta ca amenajarea unei zone cu functiune dominant de locuit este foarte necesara in localitatea Slobozia pentru ca acum nu se mai gasesc terenuri libere pentru construire de locuinte individuale

Echiparea edilitara nu corespunde necesitatilor si este indicat ca aceasta sa se imbunatateasca.

III STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE SI REGLEMENTARI (Plansa A3, I1)

1. Elemente de tema

Prin PUZ se propune ca această zonă să devină zonă rezidențială de locuințe cu regim mic de înălțime parter si P+M (conform PUG slobozia)

1. Descrierea soluțiilor propuse

Suprafata studiata se compune din 17 loturi cu suprafate intre **306.20 mp.** si **1846,50 mp**

denunire	suprafata mp
LOT nr 1	639.05
LOT nr 2	604.55
LOT nr 3	1846.50
LOT nr 4	451.55
LOT nr 5	489.55
LOT nr 6	512.45
LOT nr 7	530.00
LOT nr 8	857.15
LOT nr 9	557.45
LOT nr 10	306.00
LOT nr 11	318.35
LOT nr 12	318.15

TOTAL SUPRAFATA OCUPATA
DE LOTURI = 7.430,75 mp

Toate loturile vor avea acces direct pietonal și carosabil la drumurile existente și propuse din zonă. Locuintele unifamiliale care se vor construi pe aceste amplasamente nu se vor învecina cu surse producătoare de noxe, de zgomot sau de vibratii.

Prin prezentul PUZ se propune amenajarea suprafetei de 8087,00 mp proprietate a beneficiarului

3. Obiective existente si propuse

3.1. Cladiri existente – C1 - parter care va fi modernizat transformat in locuinta

3.2. Cladiri propuse

Cladirile care se vor construi vor avea destinația de locuințe vor avea caracter definitiv cu nu regim de inaltime P (parter) si P+1 s-au P+M , vor avea structura din cadre de beton sau zidarie portanta utilizandu-se materiale moderne si usor de intrtinut

Se mentine hala existenta C7 care va fi modernizata cu materiale moderne durabile in timp

3.3. Zona pentru alei, drumuri, parcaje

Aceasta se compune din drumuri si alei propuse care au o suprafata de **1189,00 mp** drumuri si **747,00 mp** alei

Parcaje se vor prevedea in incinta lotului avand acces direct din strazile existente adiacente

3.4. Zona pentru spatii verzi, libere

Suprafețele pentru spații verzi se vor realiza din benzile adiacente strazii si din incinta fiecarui lot propus si vor insuma **4451.00 mp** din intravilanul localitatii

4. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Realizarea acestei zone implică rezolvarea unui ansamblu de probleme care privesc teritoriul studiat. Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- lotizarea terenului studiat
- organizarea circulatiei rutiere si pietonale
- echiparea zonei cu retele tehnico-edilitare.

In final zona va avea funcțiunea preponderent de locuire și se adresează persoanelor care vor să-și construiască o locuință în limitele impuse de legislatia în vigoare.

BILANT TERITORIAL

	existent	propus	TOTAL
Suprafata studziata	8087.00 mp		8087.00 mp
Suprafata constructie	1007.00 mp	693.00 mp	1700.00 mp
Suprafata desfasurata	1007.00 mp		2452.90 mp
Suprafata drumuri si platforme	51.75 mp	1137,25 mp	1189.00 mp
Suprafata trotuar	135.50 mp	615.50 mp	747,00 mp
Suprafata spatiu verde	6892.75 mp		4451,00 mp
Procent ocupare teren	12,50 %		21,00 %
Coefficient utilizare teren	0,125		0,303

POT max = 35 %

CUT max = 0,50

5. Regimul de înaltime

Construcțiile viitoare ce se vor realiza pe aceste loturi, vor fi :

- locuinte Parter; P+M sau P+1
- anexe gospodaresti P (parter)

Inaltimea maximă a locuinței, la coamă 15,00 m.

6. Regimul de aliniere al construcțiilor

Clădirile viitoare se vor situa la distanța de min. 5,00 m față de aliniamentul terenului (gardul curții).

7. Modul de utilizare a terenului

Pe total suprafața lotizată, rezultă un **POT de 21,00 %** și un **CUT de 0,303** însă se admite pe fiecare lot cu locuințe P+M : P+1 un **POT de 35%** și un **CUT de 0,50** și pe fiecare lot cu locuințe PARTER un **POT de 35 %** și un **CUT de 0,35**

Acești indici au fost calculați în conformitate cu prevederile Ordinului 91/1991 - cap.III pct. 1 și 2.

8. Organizarea circulației

8.1. Reteaua stradală

Pe suprafața studiată se vor realiza **alei carosabile și pietonale**.

Toate arterele carosabile propuse pot asigura accesul mașinilor și utilajelor de intervenție.

Dimensionarea strazilor și trotuarelor s-a făcut în conformitate cu Legea drumurilor nr. 82/1998 și cu Legea nr.37/1975 privind proiectarea arterelor de circulație în localitățile urbane și rurale (cap.III).

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu:

- STAS 10144/3 - 1991 - Elemente geometrice ale strazilor
- STAS 10144/5 - 1989 - Calculul capacității de circulație a strazilor

8.2. Parcări

Este interzisă parcarea pe arterele carosabile, acestea trebuind să asigure traficul rutier zilnic.

Parcarea se va realiza în incinta loturilor.

8.3. Sisteme constructive

Clădirile locuințelor vor avea structura de rezistență realizată în sistem clasic, adică zidărie portantă rigidizată cu samburi și centuri sau cadre din beton armat și cu acoperis tip șarpanta de lemn.

Fundarea clădirilor se va face cu respectarea normativelor în vigoare

Construcțiile vor putea avea subsoluri

Fatadele se vor realiza din materiale noi, moderne, rezistente în timp și estetice.

Pentru aleile carosabile, sistemul rutier adoptat este format din:

îmbracaminte din beton 18 cm.; nisip 2 cm.; balast 20 cm.; borduri 20 x 25 cm.

Pentru aleile pietonale se vor folosi: beton B 100 - 10 cm; nisip 5 cm.

8.4. Echipare edilitară

8.5. Obiectivele de utilitate publică

- **Alimentare cu energie electrică**

Obiectivul va constitui un nou consumator de energie electrică în zonă.

Bilanțul energetic conform breviarului de calcul anexat se apreciază astfel:

Conform normativului 17-2011 pentru o casă cu mai puțin de 5 camere + dependințe se consideră următoarele caracteristici energetice:

$P_i = 20,0 \text{ kW}$; $P_s = 12,0 \text{ kW}$

Pentru zona studiată se consideră următoarele caracteristici energetice:

$P_i = 12 \times 20,0 = 240,0 \text{ kW}$; $P_s = 12 \times 12,0 = 144,0 \text{ kW}$

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita Studiu de Soluție la ENEL ISTRIBUTIE.

- Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a zonei propuse se va asigura de la sistemul centralizat de alimentare cu apă a zonei.

Necesarul de apă s-a determinat conform SR 1343/1 și STAS 1478; debitele specifice care alcătuiesc necesarul de apă sunt:

- în funcție de încadrarea obiectivului (conf. STAS 1478), debitul specific s-a calculat după următoarea metodologie:

- pentru o clădire de locuit = 170 l/persoană zi;

$$Q_{zimed} = (q_{sp} \times N) / 1000 = (170 \times 4) / 1000 = 0,68 \text{ (mc/zi)}$$

Conform SR 1343/1 debitele caracteristice se calculează cu relațiile:

$$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times k_{zi} = 0,68 \times 1,30 = 0,88 \text{ (mc/zi)}$$

$$Q_{omax} = Q_{zimax} \times k_o = 0,88 \times 1,30 = 1,15 \text{ (mc/zi)}$$

$k_{zi} = 1,30$ – valoarea maximă a abaterii valorii consumului zilnic, conf. SR 1343/1

$k_o = 1,30$ – valoarea maximă a abaterii valorii consumului orar, conf. SR 1343/1

- Canalizarea menajera

Municipiul Slobozia dispune de un sistem centralizat de canalizare, care colectează apele uzate rezultate de la locuințe, diversi agenți comerciali și clădiri publice. Apa uzată este dirijată prin conducte către stația de epurare a localității. În zona studiată există conducte de canalizare care asigură preluarea apelor uzate menajere, cu respectarea parametrilor de calitate conform NTPA 002/2002. În cea mai mare parte, conductele de canalizare sunt montate în trama străzilor, în zona axului acestora. Evacuarea apelor uzate menajere de la fiecare proprietate se va face prin bransament la rețeaua publică strădală, prin intermediul caminelor de record sau de linie.

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1) – pentru 1 parcelă:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 0,68 \text{ m}^3/\text{zi};$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 0,88 \text{ m}^3/\text{zi};$$

$$Q_{uz.oramax} = 1,15 \text{ m}^3/\text{zi}.$$

- Canalizarea pluviala

Debite de ape pluviale (conf. SR 1846-2):

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de colectare a apelor de ploaie de cca. 3 mc. Apa stocată va fi folosită la udarea spațiilor verzi.

Apele pluviale de pe străzi se vor colecta prin intermediul sistemelor de rigole paralele cu drumurile.

Apele de ploaie provenite de pe spațiile de circulație sau parcare asfaltate sunt preluate printr-un sistem perimetral de rigole, după care sunt descarcate la conducta de canalizare pluvială.

Debitul de ape meteorice cazut pe suprafețele carosabile este:

$$Q_P = m \times S \times \varphi \times i$$

unde:

φ – coeficientul mediu = 0,85 – pentru drumuri din asfalt

$m = 0,90$ - $t > 40$ minute.

$S = 13290 \text{ m}^2$ sau 1,3ha

$i = 100 \text{ l/s/ha}$, pentru frecvența ploii de calcul 1/2 ani = 7,5 min

$$Q_{max} = 0,9 \times 1,3 \times 0,85 \times 100 = 99,45 \text{ l/s}$$

- Telecomunicații, transfer de date și supraveghere

Acest tip de rețele vor fi montate pe stalpii electrici de folosință comună.

- Gospodăria comună

Orice unitate va fi prevăzută cu amenajări în interiorul parcelei pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Proprietarii vor încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la depozitul ecologic cel mai apropiat.

În urma studiului compozitional urbanistic, s-au conturat cu claritate urmatoarele obiective:

- * obiective propuse: - cladiri locuinte P (parter si P+M ; P+1 și anexe gospodaresti)
- alei pietonale și carosabile (trotoare și străzi)
- rețele alimentare cu energie electrică
- rețele de canalizare
- rețele de alimentare cu apa
- rețele telefonie

8.6. Tipul de proprietate al terenului

Suprafata totală studiată este de **808700 mp** și reprezintă terenuri aparținând domeniului privat al beneficiarului **ENESCU MARIA ADRIANA** .

Loturile propuse se vor atribui prin vanzare

După întocmirea planului urbanistic zonal și aprobarea lui, se pot emite autorizații de construire.

IV. CONCLUZII

Elaborarea planului urbanistic zonal pentru zona nord-est a localitatii Slobozia s-a facut ținând seama de toate prevederile legislației în vigoare.

Toata zona se va transforma într-un spatiu modern și cu un grad de civilizatie ridicat.

ȘEF PROIECT
arh. dipl. Marian GAVRIL

