

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
Str.CENTURA BASARABILOR, bloc 14, sc.C, ap.3

PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
COM.CALUI, T.44,T.45,T.46,T.47,JUD. OLT

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE
INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

BENEFICIAR: COMUNA CALUI
JUD. OLT

AMPLASAMENT: COM.CALUI, T.44,T.45,T.46,T.47
JUD. OLT

DIRECTOR,
Ing. ANDREI R.
Arh. DASCALU M.

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
SLATINA, Str. CENTURA BASARABILOR
BL.14, SC.C, AP.3

COLECTIVUL DE ELABORARE

Arh. DASCALU MARIANA

Ing. ANDREI RAZVAN

Ing. FLORESCU DANIELA

Ing.NASTASIE GABRIEL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
EXTINDERRE INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE
COM.CALUI T.44,T45,T.46,T.47,JUD.OLT**

BENEFICIAR : **COMUNA CALUI
JUD. OLT**

PROIECTANT : **S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L. SLATINA**

OBIECTIVUL P.U.Z.

**P.U.Z. PENTRU EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COM.CALUI, T.44,T45,T.46,T.47,
JUD. OLT** urmareste (conform temei stabilite impreuna cu beneficiarul), determinarea
conditiilor de amplasare pe parcelele studiate a obiectivului:”**Locuinte si functiuni
complementare**”

Documentatia s-a intocmit in urma emirerii Certificat de Urbanism si a Avizului de
Oportunitate .

Surse de documentare

- suport topografic al zonei ;
- regimul juridic al terenului: terenul in suprafata totala de 68836.00 mp se afla in
extravilanul localitatii Calui ,T.44,T.45,T.46,T.47,jud.Olt:
Plan Urbanistic General al Localitatii Calui.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Terenul studiat prin acest P.U.Z. se incadreaza conform PUG al comunei Calui in
vecinatatea zonei de locuinte si functiuni complementare.

Terenul studiat prin P.U.Z. este teren extravilan arabil situat in tarlalele
T.44,T.45.T.46,T.47, proprietate private persoane fizice si personae juridice dupa cum
urmeaza:

TARLAUA 44

PARCELA	PROPRIETAR	SUPRAFATA PROPUSA PENRU EXTINDERE INTRAVILAN
---------	------------	---

P1	Stan Lucia	495 mp
P2	Chirtibusi Elena	
P3	Vaduva Nicolae	119 mp
P4	Rotaru Victoria	119 mp
P5	Nitu Nicolae	81 mp

	Gogoloi Maria, Curcuianu Iulian	
P6	Biznu Patru	119 mp
P7	Geanta Gheorghe	119 mp
P8	Nicola C Traian	238 mp
P9	Irodia N Ion	119 mp
P10	Irodia Marin	119 mp
P11	Rotaru F Ion	119 mp
P12	Craioveanu Petria, Vaduva Ion, Ciuciu Dumitru, Ciuciu Lucretia	119 mp
P13	Balanoiu Elena Balanoiu Tudor Balanoiu Ilie Prodan lilica Balanoiu Maria Balanoiu Petre	238 mp
P14	Burtea Maria	238 mp
P15	Alexandru N Ion	238 mp
P16	Ion G D Ion	295 mp
P17	Vasile Eugenia	477 mp
P18	Nicola Ioana	80 mp
P19/3.	Dinu Gheorghe	620 mp
P20	Dinu Stelian	224 mp
P21	Nicola Constantin	239 mp
P22	Mihaiescu Tudor, Gheorghe Eugenia	480 mp
P23	Dinu Petre	120 mp
P24	Nicola Ghiorghita , Stan Maria , Voica Elena,Stanescu Constantina	120 mp
P25	Ciuca Ioana	241 mp
P26	Bran C-tin	241 mp
P27	Vasile Elisabeta	225 mp
P70	Preda Ionel ,Preda Nicoleta	292 mp
P29	Florea C-tin	496 mp
P30	Pirvu Grigore	
P31	Tuta Alexandrina	238 mp
P32	Nita Petre	331 mp
P33	Ciobanu Dumitra, Stanciu Tudor	149 mp
P34	Badicesu Nicolae, Basicescu Gheorghe, Ion Aurica	225 mp
P35	Florea Patru	121 mp
P35/1	Badicescu Petre	116 mp
P36	Ripeanu Constantin	215 mp
P37/1	Patularu Elena,Patularu Gheorghe Iulian	237 mp
P37	Stan Nicolae	245 mp
38	Patru Constantin, Patru Dumitru, Patru Ion, Floarea Ioana	130 mp
P39	Vasile Grigore,Ivan Eugenia, Patru Elena, Florea Gheoghita, Dragomir Ioana	240 mp
P40	Vasilesc Vicentiu	492 mp
P41	Ciobanu Nicolae	187 mp

P42	Ionescu Constantin, Dragomir Gheoghita, Ionescu Alexandru	188 mp
P43	Ionescu Alexandru	188 mp
P44	Balanoiu Elena Balanoiu Tudor Balanoiu Ilie Prodan lilica Balanoiu Maria Balanoiu Petre	188 mp
P45	Burtea Petre	248 mp
P46	Pirvu Ilie, Pirvu Nicolae, Florea Eugenia	249 mp
P47	Vaduva Ionescu Stela, Vaduva Ionescu Florian	125 mp
P48	Dobrin P Ilie	125 mp
P49	Sanda Victoria	190 mp
P50	Draghiciu Dumitru	65 mp
P51	Polifronie Floarea	191 mp
P53	Vasile Sebastian	191 mp
P54	Irodia Dumitru	126 mp
P55	Ciobanu Tudora	308 mp
P56	Andrei Ion	372 mp
P57	Ciobanu Marin	387 mp
P58	Ghita D Ion	256 mp
P59	Mihaila Gheorghe, Mihaila Floarea	320 mp
P60	Stancu St D-tru	190 mp
P61	Rotaru Stelian	233 mp
P62	Gherghe Marius	276 mp
P63	Ciobanu Elena	259 mp
P64	Craioveanu Ion	130 mp
P65	Tabacaru Ioana	261 mp
P66	Dutu Floarea	262 mp
P67	Cucu Nicolae	263 mp
P68	Opris Ioana/Vasile Viorel	264 mp
P69	Stancu M Marin	397 mp
P70	Curcuianu Nicolae	133 mp
P71	Dutu Floarea	253 mp
P72	Rotaru C C-tin	249 mp
P74	Radut Floarea	247 mp
P74	Radu Laura	246 mp
P75	Neacsu Elena	206 mp
P77	Radut Floarea	260 mp
P77	Pirvu Gheorghe	267 mp
P78	Baragan Gheorghe	276 mp
P79	Alexandru Ioana, Dragomir Constantina	139 mp
P80	Nitu M Marin	139 mp
P12/1	Baranga Ilie Baranga Vila	140 mp
P83	Ciobanu Gheorghe	247 mp
P82	Dragomir Lucian Busu Ion Stancu Grigore	193 mp
	De intre T.44 si T.45	163 mp
	De langa T.44	459 mp

TOTAL SUPRAFATA PROPUSA PENTRU EXTINDERE INTRAVILAN

TARLAUA 44 =19.460,00 mp

TARLAUA 45

PARCELA	PROPRIETAR	SUPRAFATA PROPUSA PENRU EXTINDERE INTRAVILAN
P1	Stancu Margareta	325 mp

P2	Stancu Constantin	279 mp
P2/1	Dinca Mihaita	249 mp
P3	Alexandru N Ion	272 mp
P4	Zaharia Mihai	276 mp
P5	Stancu Victor	568 mp
P6	Gheorghiu Costinel	263 mp
P7	Rotaru Victoria	369 mp
P8	Ion I Gheorghe	282 mp
P9	Dinu I Petre	567 mp
P10	Florea Victoria	143 mp
P11	Irodia Victor	288 mp
P12	Lapadatu Gheorghita	288 mp
	Sanda Victoria	42 mp
P13	Obacescu Lucretia	218 mp
P14	Nicola Ghiroghita	218 mp
P15	Cojocaru Elisabeta,Dogaru Adrian,Badicescu Dumitru	572 mp
P16	Dragomir Elena	362 mp
P17	Florea Anton	357 mp
P18	Gheorghiu Catalin Florin	289 mp
P19	Nicola Nicolae	145 mp
P20	Florica Marin	140 mp
P21	Badicescu Dumitru	295 mp
P22	Burtea Petre	301 mp
P23	Nastasie Teodora	341 mp
P24	Buse Maria	303 mp
P25	Popescu Ioana	347 mp
P26	Dragomir	414 mp
P27	Irodia Victor Irodia Dorina	452 mp
P28	Biznu Patru	426 mp
P29	Geanta Gheorghe	243 mp
	Rezerva Primarie	1659 mp

**TOTAL SUPRAFATA PROPUSA PENTRU EXTINDERE INTRAVILAN
TARLAUA 45 =11.672,00 mp**

TARLAUA 46

PARCELA	PROPRIETAR	SUPRAFATA PROPUSA PENRU EXTINDERE INTRAVILAN
P1	Draghici Dumitru - rezerva	895 mp
P62	Baboi Maria	825 mp
P3	Barbulescu Grigore	400 mp
P43/1	Ion Teodora	398 mp
P4	Badicescu Constantin	403 mp
P1	Vasile Victoria, Dinu Elena, Licescu	857 mp
P5	Stancu Constantin	519 mp
	De intre tarlalele T.46 si T.47	179 mp

**TOTAL SUPRAFATA PROPUSA PENTRU EXTINDERE INTRAVILAN
TARLAUA 46 =4.476,00 mp**

TARLAUA 47

PARCELA	PROPRIETAR	SUPRAFATA PROPUSA PENRU EXTINDERE INTRAVILAN
----------------	-------------------	---

P1	Dinu Nicolae	487 mp
P26	Florea Anton	728 mp
P25	Florea Costel	
P27	Florea Costel	
P6	Stancu R Constantin	374 mp
P24	Florea Anton	245 mp
P25	Lapadatu Gheorghita	361 mp
P12	Rotaru Stelian3000	291 mp
P10	Rotaru Constantin	239 mp
P33	Alexandru N Ion	236 mp
P34	Ion Elena , Rotaru Ion, Rotaru Petre	350 mp
P35	Chelaru Panait, Cheltru Gheorghita, Ciobanu Pauna, Chelaru Nicolae, Iilina Maria	391 mp
P14	Stancu D Nicolae	301 mp
P37	Chelaru Petre, Chelaru Constantin, Stancu Floarea, Mihai Ioana	141 mp
P38,25,41	Dinu Stelian	0 mp
P42	Nicola Ioana	216 mp
P43	Ciobanu G Constantina	57 mp
P44	Ilie D Ion	351 mp
P46	Vaduva Constantin	343 mp
P25	Tuta Marin, Florea Floarea	168 mp
P48	Nitu Gheorghe	330 mp
P49	Irodia Ion	324 mp
P50	Cirju Maria	318 mp
P51	Ciobanu Pr Marin	318 mp
P52	Mihai Ioana	258 mp
P28	Radulescu Constantin, Radulescu Victoria	344 mp
P54	Danes Virginia, Dinut Constantina	640 mp
P55	Busu Petre	563 mp
P33	Ghinea Dumitru	279 mp
P33	Calin Gheorghe	210 mp
P58	Ciobanu Tudora	249 mp
P59	Gheorghe Elena	293 mp
P60	Draghici D-tru	569 mp
P40	Ripeanu Constantin, Ripeanu Steluta	354 mp
P39	Dinu Ghe Ion	348 mp
P61	Sanda Victoria	342 mp
	Lapadatu Gheorghita	337 mp
P21	Radu Petre	166 mp
P66	Chnna Rodica	329 mp
P67	Dragomir Ioana, Vasile Grigore, Florea Gheorghita, Patru Elena, Ivan Eugenia	478 mp
P68	Ion D C-tin	882 mp
P70	Nita Gheorghe	272 mp
P47	Nicolaescu Stelian	154 mp
P70	Dinca Florian, Curta Ioana	307 mp
P49	Dinca Maria	306 mp
P74	Dragomir Marin	40 mp
P74	Dragomir Constanin	40 mp
P74	Dragomir Marinela Aldehida, Dragomir Daniela	37 mp
P74	Dragomir Mihai Valentin	190 mp
P50/1	Rotaru Stelian	308 mp
P51	Ilie D Ion	312 mp

P52	Ciobanu Maria	157 mp
P77	Radut Floarea	253 mp
P76	Iordache Violeta	321 mp
P79	Stancu Margareta	325 mp
P80	Obacescu Maria, Zamfir Gheorgita	329 mp
P81	Cirju Grigore	332 mp
P82	Ilie Maria	333 mp
P13	Tuta Marin	334 mp
P84	Nicola Constantin	342 mp
P85	Craioveanu Stefan	167 mp
P62	Dinu Nicolae	254 mp
P87	Combir Floarea	167 mp
P88	Irodia Victor, Irodia Dorina	335 mp
P65	Dinu Ion	335 mp
P90	Gheorghe Pompiliu Gheorghe Grigore	167 mp
P91	Ion Elena, Rotaru Ion, Rotaru Petre	167 mp
P92	Florea Gr.Ion	167 mp
P93	Preda Iuliana, Preda Dumitru Titel	335 mp
P94	Ciobanu I Petre	168 mp
P95	Dinu Zinca, Galiceanu –Adriana Georgeta, Radulescu Teodora	203 mp
P96	Dumitru Aurora	258 mp
P73	Florea Mihai	691 mp
P74	Nitu Gheorghita, Nitu Constantin, Nitu Ioana, Nitu Elena, Nitu Ion	359 mp
P75	Mihai Cecilia	390 mp
P101	Florica Marin	186 mp
P102	Dogaru Ion	186 mp
P103	Ciuca Aristide	187 mp
P81	Dragan Eugenia, Balanoiu Constantin	187 mp
P105	Dinca Ioana	281 mp
P106	Stancu Grigore	361 mp
P67	Dragomir Lucian	347 mp
P108	Branisteanu Constanta	347 mp
P86	Ion Gheorghe, Ion Sultana, Ion Petre, Ion Nicolae, Ciobanu Pompilia, Ion Teodor	432 mp
P110	Sanda Nicolae	271 mp
P89	Opris Ioana, Vasile Viorel	369 mp
P112	Vasile Ion, Butoi Maria, Vasile Dumitru	389 mp
P90	Baldovinescu Nicolae	202 mp
P91	Mutu P Ion	206 mp
P115	Voicu Marin	207 mp
P116	Radu Ghe Ilie	207 mp
P117	Lapadatu Constantin	413 mp
P118	Popa Elena	415 mp
P119	Sperius Victoria	394 mp
P98	Tenchi Grigore	211 mp
P94/1	Cirju Elena	212 mp
P122	Patru Constantina, Mladin Mugurel	428 mp
P123	Radu Smaranda	103 mp
P100	Burtea Maria	270 mp
P80	Chelaru Panait, Chelaru Georgeta, Ciobanu Pauna, Ilina Maria, Chelaru Nicolae	194 mp
	Semeteu	4158 mp

TOTAL SUPRAFATA PROPU SA PENTRU EXTINDERE INTRAVILAN TARLAUA 47 =33.228,00 mp

Nevoia de locuinte si functiuni complementare a facut ca localitatea sa se dezvolte si spre partea de NORD a localitatii ,astfel anuland de la un an la altul caracterul de teren agricol al zonei.

In prezent o suprafata de teren de 152589.74 mp din terenul situat comuna Calui in tarlalele T.44,T.45,T.46,T.47 este teren intravilan pe o adancime de 50.00 m pentru fiecare parcela in parte, conform Hotararie Consiliului Local Calui, Nr.49din30.10.2014

Prin acest P.U.Z se propune extinderea intravilanului existent pe o adancime de 25.00 m pentru fiecare parcela in parte , cu suprafata de 68.836,00 mp in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare.

In plansa nr. A0 'Incadrare in zona' sunt prezentate limitele intravilanului aprobate ale comunei Calui, pozitia amplasamentului, traseul cel mai scurt de acces, amplasarea fata de alte instalatii si echipamente in zona.

Funciunea propusa prin P.U.Z. (locuinte si functiuni complementare) nu va afecta domeniul public si va dezvolta zonele functionale din intravilan.

Aceasta extindere a intravilanului se va face cu suprafata de 68836.00 mp.

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona studiata se afla in vecinatatea intravilanului existent.

2.2. Evolutia zonei:

Parcelele studiate se afla in partea de NORD a comunei Calui.

Parcelele sunt amplasate in partea de Est si Vest a drumului judetean DJ 643 ,drum ce face legatura intre Comuna Iancu Jianu si comuna Oboga,in continuarea intravilanului existent cu adancimea de 50.00m.

Adancimea intravilanului propus este de 25.00m pentru fiecare parcela in parte.

Accesul la parcelele studiate se va face prin restul de teren intravilan al fiecarei parcele in parte conform Hotararii Consiliului Local Calui Nr.49 din 30.10.2014. ,accesul la acest teren fiind existent din drumul judetean DJ 643.

Pentru terenul din tarlaua T45(REZERVA PRIMARIE) cu suprafata de 1659.00 mp accesul se va face din drumul judetean DJ 643 cu racord simplu.

Amplasarea constructiilor pentru aceasta parcela cu suprafata de 1659.00 mp se va face respectand aliniamentul prevazut prin P.UG. si anume 12.00 m fata de ax DJ 643.

Din punct de vedere edilitar, alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua existanta in zona.

Necesarul de apa se asigura de la fantana din incinta fiecarei parcele, iar apele uzate vor fi racordate la fosa septica din incinta fiecarei parcele.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu exista in zona riscuri majore, parcelele fiind amplasate pe un platou relativ plan, denivelarile fiind nesemnificative.

Din punct de vedere geotehnic, terenul nu pune nici un fel probleme pentru constructii.

Conform Normativului P100-1/2013, amplasamentul este situat in zona de hazard seismic cu $a_g = 0,20$ g si perioada de colt $T_c = 1,0$ sec.

Clasa de imprtanta a constructiilor este III,iar categoria de importanta este C,dar si Clasa de imprtanta a constructiilor este IV,iar categoria de importanta este D,funciunea propusa prin P.U.Z fiind de locuinte si functiuni complementare.

Conform STAS 6054 – 1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 80 si 90 cm.

Localitatea se incadreaza in zona climatica II conform STAS 1907-1/1997.

Din punct de vedere al incarcarii date de zapada , valoarea caracteristica a stratului de zapada la sol $S_{ok} = 2.00 \text{ KN}$, conform Indicativ CR-1-1-3/2012.

Din punct de vedere al actiunii vantului, conform CR -1 – 1- 4/2012, presiunea de referinta a vantului mediata pe 10 min. avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 50$ ani este $Q_k = 0,5 \text{ Kpa}$.

Conform „Planului Judetean de aparare impotriva seismelor si alunecarilor de teren prezentam caracteristicile zonelor cu risc seismic ridicat.

a)zonele cu risc seismic

-hazardul seismic din judetul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.In judetul Olt au fost localizate si cutremure crustale de mica intensitate.

Arealul circumscris judetului Olt se incadreaza in macrozona cu magnitudine seismica 71-scara MSK conform SR11.100/1-93”Zonarea Seismica a Romaniei”.

Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismica a constructiilor P100-92 ANEXA a”Zonarea Seismica a teritoriului Romaniei din punct de vedere al parametrilor de calcul” judetul Olt se situeaza in zona D de intensitate seismica (grad seismic echivalent -7), prezentand coeficientul de seismicitate $ag=0.20$ si perioada de colt $T_c=1.0 \text{ sec}$

b.)zonele cu risc ridicat al alunecarii de teren

Conform”Ghidului privind macrozonarea teritoriului Romaniei din punct de vedere al alunecarilor de teren 1999”alunecarile din judetul Olt sunt,in general,incarcari in categoria adancimemica{ 1.50),mai rar categoriile superficiale(<1.00m) si adanca(5-20m) preponderent detrusive in zonele cu pante accentuate si delapsive in versantii ce marginesc vaile, reactivate sau primare.

Intre localitatile afectate de hazardurile naturale cuprinse in Legea 575,cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale-alunecari de teren , com.Calui nu se regaseste.

2.4.Circulatia

Avand in vedere functiunile zonei si amplasamentul acesteia, circulatia va fi doar rutiera si de capacitate mica.

Circulatia pentru necesitatile directe ale zonei este usoara si de intensitate mica avand in vedere caracterul zonei.

2.5.Ocuparea terenurilor

La momentul inceperii proiectului terenul studiat in suprafata de 68836.00 se afla in extravilanul localitatii Calui ,T.44,T.45,T.46,T.47,jud.Olt

In zona studiata nu exista riscuri naturale.

2.6.Echipare edilitara

Realizarea utilitatilor pentru aceasta investitie se va realiza de catre fiecare proprietar al fiecarei parcele in parte pe cheltuiala acestuia.

Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua existanta in zona.

Necesarul de apa se asigura de la fantana din incinta fiecarei parcele, iar apele uzate vor fi racordate la fosa septica din incinta fiecarei parcele.

2.7.Probleme de mediu

Singurele probleme de mediu legate de protectia mediului in zona sunt cele legate de transformarea ad-hoc a acesteia in locuinte si functiuni complementare, a resturilor menajere si resturilor de elemente de constructie .

Nu exista puncte si trasee ale cailor de comunicatie si retelelor edilitare care sa reprezinte riscuri pentru zona.

Parcelele in studiu nu are pe suprafata sa monumente sau alte valori de patrimoniu care sa necesite protectie si nici nu se afla in zona de protectie a unui astfel de sector.

Terenul in sine nu prezinta interes turistic sau balnear.

2.8.Optiuni ale populatiei

Nu exista un studiu, asupra optiunilor, special pentru aceasta zona, dar punctul de

vedere al administratiei locale exprimat pe aceasta cale este unul pozitiv,beneficiarul fiind COM.CALUI.

Beneficiarul a solicitat un proiect pentru dezvoltarea zonei in partea de Nord a comunei Calui.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amploarea mica si implicatiile pe care le poate avea din punct de vedere urbanistic prezentului P.U.Z. nu presupune studii speciale de fundamentare nici anterioare, nici concomitente cu P.U.Z.

Ramane doar in sarcina elaboratorului de proiect sa tina seama de reglementarile pe care ni le impune Planul Urbanistic General al Comunei Calui.

3.2.Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat prevede ca parcelele in studiu identificate prin planul de situatie pe ridicare topografica se afla in U.T.R.

In prezent o suprafata de teren de 152589.74 mp din terenul situat comuna Calui in tarlalele T.44,T.45,T.46,T.47 este teren intravilan pe o adancime de 50.00 m pentru fiecare parcela in parte, conform Hotararie Consiliului Local Calui, Nr.49din30.10.2014

Prin acest P.U.Z se propune extinderea intravilanului existent pe o adancime de 25.00 m pentru fiecare parcela in parte , cu suprafata de 68.836,00 mp in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare

Prin P.U.Z. pe care il elaboram intervenim asupra modului de utilizare a terenurilor in sensul schimbarii acesteia din teren extravilan in teren intravilan .

3.3.Modificarea cadrului natural

Nu exista elemente de sit care sa afecteze negativ constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului.

3.4.Zonificare functionala – reglementari , bilant teritorial

Mentionam ca terenul studiat este situat in extravilanul com.Calui, cu categoria de folosinta arabil .

Terenul ce se va introduce in intravilan are suprafata de 68.836,00 mp este proprietatea privata persoane fizice si persoane juridice conform actelor de proprietate ce se regasesc in tabelele parcelare pentru fiecare tarla in parter ,anexate .

In prezent o suprafata de teren de 152589.74 mp din terenul situat comuna Calui in tarlalele T.44,T.45,T.46,T.47 este teren intravilan pe o adancime de 50.00 m pentru fiecare parcela in parte, conform Hotararie Consiliului Local Calui, Nr.49din30.10.2014

Prin acest P.U.Z se propune extinderea intravilanului existent pe o adancime de 25.00 m pentru fiecare parcela in parte , cu suprafata de 68.836,00 mp in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime P pana la P+2.

ST = 68836.00 mp

P.O.T. MAX =45 %

C.U.T MAX = 1.10

Din punct de vedere structural constructiile pot avea urmatoarea alcatuire constructiva:

FUNDATII:	CONTINUE DIN BETON ARMAT SAU IZOLATE DIN BETON ARMAT
STRUCTURA:	ZIDARIE PORTANTA CU SAMBURI DIN BETON ARMAT , METALICA SAU LEMN
PLANSEE:	BETON ARMAT SAU LEMN
ȘARPANTA:	LEMN SAU FERMA METALICA
INVELITOARE:	TABLA SAU PANOURI SANDWICH SAU TIGLA

FINISAJE INTERIOARE vor fi in concordant cu destinatia fiecarui spatiu in parte

PARDOSELI: MOZAIC,GRESIE,PARCHET

PERETI: LAVABILE

TAMLARIE LEMN , PVC

FINISAJE EXTERIOARE

TENCUIELI: DECORATIVE,PANOURI SANDWICH,LAVABILA

TÂMLARIE: PVC , LEMN

INVELITOARE: TABLA,PANOURI SANDWICH,TIGLA

Accesul la parcelele studiate se va face prin restul de teren intravilan al fiecărei parcele in parte conform Hotărârii Consiliului Local Calui Nr.49 din 30.10.2014. ,accesul la acest teren fiind existent din drumul judetean DJ 643.

Pentru terenul din tarlăua T45(REZERVA PRIMARIE) cu suprafața de 1659.00 mp accesul se va face din drumul judetean DJ 643 cu racord simplu.

In incinta vor fi prevazute spatii verzi , platforma betonata,se vor amenaja locuri de parcare .

3.5.Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu energie electrica se va face de la rețeaua existanta in zona.

Necesarul de apa se asigura de la fantana din incinta fiecărei parcele, iar apele uzate vor fi racordate la fosa septica din incinta fiecărei parcele.

Mentionam ca realizarea acestor utilitati pentru aceasta investitie se va realiza de catre fiecare proprietar al fiecărei parcele in parte pe cheltuiala acestuia.

Se vor amenaja spatii speciale pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere si evacuarea acestora cu participarea contractuala a serviciului de salubritate.

3.6. Protectia mediului

Respectarea Regulamentului Local de Urbanism si a prevederilor prezentului P.U.Z. vor conduce in mod sigur la reducerea la maxim a factorilor cu impact negativ asupra mediului.

In acest sens se impun urmatoarele masuri de interventie urbanistica:

- colectarea si evacuarea conform legii a apelor uzate la fosa seprica;
- depozitare selectiva si evacuarea deseurilor menajere;
- depozitarea controlata si evacuarea resturilor de constructii;
- plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z.

3.7. Obiective de utilitate publica

Nu exista obiective de utilitate publica in cadrul P.U.Z.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- Dezvoltarea urbanistica propusa se va inscrie in prevederile P.U.G. CALUI.
- Promovarea P.U.Z. obtinerea acordurilor si avizelor, avizarea P.U.Z., obtinerea autorizatiei de construire si materializarea efectiva a proiectului sunt singurele categorii de interventie asupra fiecărei parcele in studiu;

- Asigurarea utilitatilor, promovarea documentatiilor, obtinerea acordurilor si avizelor sunt principalele prioritati ale investitorului.

In masura in care propunerile avansate prin P.U.Z. se incadreaza in prevederile P.U.G. raspund conditiilor de tema ale investitorului si respecta legislatia in vigoare, consideram ca este necesara adancirea studiilor pana la faza PTh. si De.

INTOCMIT,
ARH. DASCALU MARIANA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.U.Z

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U).

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

O data aprobat, impreuna cu PUZ , R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau in principal :

- Legea 50 – 1991 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/. 16 aug.2000.
- Legea Nr. 350/2001 art. 32.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat.

Terenul studiat se afla in extravilanul com.Calui T.44,T.45,T.46,T.47 , jud. Olt.

Prin acest P.U.Z se propune extinderea intravilanului cu suprafata de 68836.00 mp, pentru construire locuinte si functiuni complementare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Schimbarea destinatiei terenului agricol din zona studiata prezentata prin P.U.Z. in plansa U1 „**PLAN DE SITUATIE – SITUATIA EXISTENTA** „ in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art.4 din R.G.U destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa U3 „**REGLEMENTARI** „ din P.U.Z. (zona de locuinte si functiuni complementare) .

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiata nu intra sub incidenta articolului din R.G.U : in zona nu sunt identificate riscuri naturale.

Tinand cont ca amplasamentul studiat se afla in vecinatatea zonei de locuinte si functiuni complementare se propune dezvoltarea zonei prin extinderea intravilanului existent (cu adancimea de 50.00 m pentru fiecare parcela in parte),cu suprafata de teren de 68836.00 mp cu o adancime de 25.00 pentru fiecare parcela in parte.

Astfel va face ca localitatea sa se dezvolte si spre partea de nord a localitatii ,astfel anuland de la un an la altul caracterul de teren agricol al zonei.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Lucrarile autorizate in zona drumurilor publice se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construire si exploatare conform Ordinului nr.45/1998 si 50/1998 ale M.T. si Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Legii 350/2001 art. 32.

Accesul la terenurile studiate se va face prin restul de teren intravilan al fiecarei parcele in parte conform Hotararii Consiliului Local Calui Nr.49 din 30.10.2014. ,accesul la acest teren fiind existent din drumul judetean DJ 643 .

Pentru terenul din tarlăua T45(REZERVA PRIMARIE) cu suprafata de 1659.00 mp accesul se va face din drumul judetean DJ 643 cu racord simplu.

Retragerile minime obligatorii fata de limita de axul de umului judetean DJ 643 vor fi cele stabilite prin plansa U3 **REGLEMENTARI.**

Pentru terenul din tarlăua T45(REZERVA PRIMARIE) amplasarea constructiilor pentru aceasta parcela cu suprafata de 1659.00 mp se va face respectand aliniamentul prevazut prin P.U.G. si anume 12.00 m fata de ax DJ 643.

In incinta se vor realiza spatii verzi ,platforma betonata , locuri de parcare ,constructii cu destinatia de locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime P pana la P+2 amplasate astfel incat sa fie respectate limitele impuse de aliniamentele conform P.U.G, cat si limita de vecinatate fata de celelalte parcele conform Codului Civil, iar procentul de ocupare al terenului sa nu fie mai mare de 45% si coeficientul de ocupare al terenului sa nu fie mai mare de 1.10.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din rețeaua de circulatie este obligatorie;

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform art.25 din R.G.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf.art.26 din RGU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

Accesul la terenurile studiate se va face prin restul de teren intravilan al fiecarei parcele in parte conform Hotararii Consiliului Local Calui Nr.49 din 30.10.2014. ,accesul la acest teren fiind existent din drumul judetean DJ 643 .

Pentru terenul din tarlăua T45(REZERVA PRIMARIE) cu suprafata de 1659.00 mp accesul se va face din drumul judetean DJ 643 cu racord simplu,accese reglementate de plansa U3 – **REGLEMENTARI.**

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. Art. 27 si 28 din RGU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la rețelele publice.

Mentionam ca realizarea echiparii edilitare pentru aceasta investitie se va realiza de catre fiecare proprietar al fiecarei parcele in parte pe cheltuiala acestuia.

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare , realizarea rețelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

Mentionam ca toate categoriile de lucrari cu costurile aferente pentru aceasta investitie vor fi suportate de catre fiecare proprietar al fiecarei parcele in parte,in sarcina autoritatii pulice locale neintrand nici o categorie de costuri privind aceasta investitie.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Dimensiunea parcelelor destinate altor functiuni decat cele stabilite prin P.U.Z, vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele la H.G. 525/1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

Forma, dimensiunea si suprafata parcelelelor sunt cuprinse in plansa U2 – **REGIMUL JURIDIC.**

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de construire va contine obligativitatea creerii de spatii verzi, conform plansei U3 **REGLEMENTARI** – conf. Art. 34 din R.G.U si anexei 6 la H.G. 525/1996.

Amplasarea pomilor in zona strazilor se va face conf. Ordinul nr.47/1998 al M.T. in zonele adiacente constructiilor, astfel incat sa nu afecteze siguranta in exploatare a acestora.

INTOCMIT,
Arh. DASCALU M.