



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI
JUDEȚUL VÂLCEA

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 9

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru „Schimbare funcțiune urbanistică 242 m.p. teren din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, punct Săliștea Casei”

Consiliul Local al Comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 25.03.2025, la care participă un număr de _____ consilieri comunali din numărul total de 13 în funcție;

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 129 alin. 2, lit. c), alin. (6), lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art. 47, art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- g) art. 34-41 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- h) H.C.L. nr. 46/2014 de aprobare a Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului al comunei Păușești-Măglași;
- i) capitolul IX din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- j) H.C.L. nr. 26 din 20.05.2020 privind aprobarea regulamentului propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri cu caracter normativ care se supun adoptării Consiliului Local al Comunei Păușești-Măglași;
- k) H.C.L. nr. 55 din 05.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Comunei Păușești-Măglași;

l) H.C.L. nr. 66 din 18.12.2024 privind alegerea președintelui de ședință pentru perioada ianuarie-martie 2025;

Luând act de :

- a) referatul de aprobare a proiectului de hotărâre întocmit de primarul comunei în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 1552 din 24.02.2025;
- b) raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 1553 din 24.02.2025;

Având în vedere:

- a) Procesul-verbal nr. 1375 din 17.02.2025 întocmit de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism privind finalizarea procedurii de informare și consultare a publicului;
- b) Raportul cu privire la rezultatele informării și consultării publicului privind procedurile de leborare și avizare, întocmit de Birou Individual de arhitectură Marcela Maria Ioan;

Ținând cont de publicarea anunțului privind elaborarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru „Schimbare funcțiune urbanistică 242 m.p. teren din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, punct Săliștea Casei”, în contextul prevederilor art. 7 din Lege nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare;

În temeiul 139 alin. (2), lit. e), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1), lit. a), art. 197 alin. (1), (2), (4), art. 198 alin. (1), (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu completările și modificările ulterioare, cu un număr de ____ voturi „pentru”, ____ voturi „contra”, ____ „abțineri”, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru „Schimbare funcțiune urbanistică 242 m.p. teren din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, punct Săliștea Casei”, elaborat de Birou Individual de arhitectură Marcela Maria Ioan Râmnicu Vâlcea pentru beneficiar Gherghina Daniel-Nicolae, prevăzut în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă Planul Local de Urbanism aferent PUZ, prevăzut în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă Raportul de informare și consultare a publicului, prevăzut în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă schimbarea destinației terenului în suprafață de 242 m.p. din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, punct „Săliștea Casei”.

Art.5 Asigurarea dotărilor și utilităților publice și echipamentelor tehnice necesare construirii și ulterior utilizării construcțiilor, se fac pe cheltuiala investitorului.

Art.6 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.7 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 36 luni de la data adoptării prezentei.

Art.7 Anexele nr. 1, nr.2 și nr.3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8 Compartimentul Urbanism-Amenajarea teritoriului răspunde de includere Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre în Planul Urbanistic General.

Art.9 Primarul comunei, prin aparatul său de specialitate aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Păușești-Măglași, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei, prefectului județului Vâlcea și se depune la Monitorul Oficial al Comunei Păușești-Măglași, în format electronic, la pagina de internet www.primariapausesti-maglasi.ro, în subeticheta „Hotărârile autorității deliberative,, , pentru înscrierea în Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative și publicare, prin grija inspectorului din cadrul Compartimentului Monitorizarea procedurilor administrative.

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI,
Ion RADU

Avizat de legalitate
Secretarul general al comunei,
Mihaela-Florela POPESCU



PRIMĂRIA COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI

Str. Principală, nr.24, Păușești-Măglași, județul Vâlcea, România

Tel/fax: 0250/776533, Cod fiscal : 2540643, E-mail: pausesti_maglasi@vl.e-adm.ro

Nr. 1552 din 24.02.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru „Schimbare funcțiune urbanistică 242 m.p. teren din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, punct Săliștea Casei”

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevede la art. 129 alin. (6), lit. c) că, în exercitarea atribuțiilor sale, consiliul local „avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților”;

În conformitate cu prevederile:

- a) Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art. 47, art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- c) Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- d) H.C.L. nr. 46/2014 de aprobare a Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului al comunei Păușești-Măglași;

Ținând cont de:

- a) Certificatul de Urbanism nr. 67 din 12.08.2024 privind investiția solicitată „Schimbare funcțiune urbanistică teren din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, punct Săliștea Casei”

- b) Situația existentă:

Terenul studiat pentru realizarea obiectivului are suprafața de 242 m.p., intravilan, având categoria de folosință pășune.

- c) Raportul informării și consultării publicului,

Solicit aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru „Schimbare funcțiune urbanistică 242 m.p. teren din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, punct Săliștea Casei”

Beneficiar : Gherghina Nicolae-Daniel
Inițiator: Gherghina Nicolae-Daniel
Proiectant: BIA Ioan Marcela-Maria- Rm. Valcea
Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Ioan Marcela-Maria
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: 242 m.p.

PRIMARUL COMUNEI,
Ion RADI



PRIMĂRIA COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI

Str. Principală, nr.24, Păușești-Măglași, județul Vâlcea, România

Tel/fax: 0250/776533, Cod fiscal : 2540643, E-mail: pausesti_maglasi@vl.e-adm.ro

Nr. 1553 din 24.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru „Schimbare funcțiune urbanistică 242 m.p. teren din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, punct Săliștea Casei”

Beneficiar : Gherghina Nicolae-Daniel

Inițiator: Gherghina Nicolae-Daniel

Proiectant: B.I.A MARCELA MARIA IOAN- Rm. Valcea

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect MARCELA MARIA IOAN

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: 242 m.p

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevede la art. 129 alin. (6), lit. c) că, în exercitarea atribuțiilor sale, consiliul local „avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților”;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Ordinului nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În temeiul prevederilor Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a aprobat cu H.C.L. nr. 46/2014 Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului al com. Păușești Maglasi, astfel pentru aprobarea P.U.Z-ului „Schimbare funcțiune urbanistică 242 m.p. teren din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, punct Săliștea Casei”, s-au parcurs următoarele etape:

- s-au afișat pe site-ul instituției Primăriei com. Păușești-Măglași și la avizierul Primăriei Păușești-Măglași intenția de realizare a PUZ începând cu data de 16.09.2014;

-au fost identificați și notificați proprietarii parcelelor adiacente: d-na Țândărescu Elena și d-na Monea Claudia;

-beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a P.U.Z.-ului pe panou în loc vizibil la parcela ce a generat acest P.U.Z. în patru etape astfel: pe data de 09.10.2024, pe data de 14.10.2024, pe data de 04.11.2024 și pe data de 15.11.2024 și a procedat la afisarea anuntului cu privire la consultarea publicului pentru PUZ, la amplasamentul studiat în data 16.09.2024.

După expirarea unei perioade de 25 zile cu privire la toate etapele de informare, s-a constatat că nu au fost primite obiecțiuni, propuneri, opinii, , motiv pentru care considerăm că procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată.

Față de cele precizate mai sus, pentru finalizarea procedurii conform Regulamentului Local, perioada necesara în cazul în care se primeau obiecțiuni, propuneri, opinii, este finalizata, putându-se trece la etapa de întocmire a raportului de specialitate și înaintării spre avizare și aprobare a respectivei documentații în Consiliul Local al comunei Păusești Maglasi.

În data de 17.02.2025 s-a întrunit Comisia Tehnică de Amenajare și Urbanism, ce are rol consultativ. Fiecare membru prezent al comisiei și-a exprimat poziția cu privire la elaborarea PUZ-ului, consemnându-se astfel avizul favorabil al Comisiei Tehnice.

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTAȚII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA:

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 67 din 12.08.2024 privind investiția solicitată „Schimbare funcțiune urbanistică 242 m.p. teren din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, punct Săliștea Casei” .

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Terenul studiat pentru realizarea obiectivului este situat în intravilanul com. Păusești Maglasi având categoria de folosință pășune.

Delimitări pentru zona studiată:

- Nord – nr. cad. 38230;
- Est – drum comunal, nr. cad. 36688;
- Sud – Țândărescu Elena;
- Vest – râul Olănești

REGIMUL JURIDIC:

Teren intravilan proprietate Gherghina Nicolae-Daniel

Terenul are suprafața de 242 m.p., cu nr. cadastral 37467

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:

Terenul are categoria de folosință pășune

REGIM TEHNIC:

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 46/2014 terenul se află situat în intravilanul localității, zona de locuințe și funcțiuni complementare locuirii.

Se propune schimbarea destinației terenului în zonă de instituții publice și servicii.

P.O.T. max.propus = 50% ; C.U.T. max.propus = 1,0.

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse: max.P.

Retrageri minime obligatorii pentru terenul studiat – conform configurării actuale a construcției

MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR DIN AVIZE

Documentația este însoțită de următoarele avize:

- Agentia Pentru Protectia Mediului Valcea -Decizia Etapei De Incadrare nr. 39/18.11.2024;
- Notificare DSP Vâlcea nr. 359/259 din 06.10.2024
- Plan topografic OCPI Vâlcea – proces-verbal de recepție nr. 120/2025
- Aviz Arhitect -Sef nr. 1241/12.02.2025.
- Proces-verbal CTATU Păușești-Măglași nr. 1375/17.02.2025

Propun aprobarea in Consiliul Local al Com Pausesti Maglasi a Planului Urbanistic Zonal pentru „Schimbare funcțiune urbanistică 242 m.p. teren din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, punct Săliștea Casei”

p. ARHITECT SEF,
Mihail BĂLAȘU

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:200

PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ

SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN
DIN ZONA LOCUINTE IN INSTITUTII SI SERVICII
Comuna Pausesti-Maglasi, sat Vladuceni, Pct. "Salistei Casa"

PLANSĂ 2 - SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

LIMITA PROPRIETATE S= 242,00mp

TEREN PASUNE

CAI CIRCULATIE - DRUM COMUNAL

ACCES PIETONAL

ACCES AUTO



DRUM COMUNAL NR. CAD. 36688

IP

Nr cad. 37468

Raul Olanesti

Tandorescu Elena

LEGENDA :

DRUM ASFALT

AX RIGOLA

PODET

RETEA APA

RETEA GAZE

STAI P. FI ELECTRIZITATE

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCELA-MARIA IOAN

CUI 28303304 RM VALCEA STR. CALEA LUI TRAIAN, NR. 147. TEL/FAX 0350807951

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	Arh. MARCELA IOAN		1/200
PROIECTANT	Arh. MARCELA IOAN		ATA:

GHERGHINA NICOLAE-DANIEL

Comuna Pausesti-Maglasi, sat Vladuceni, Pct. "Salistei Casa"

DOCUMENTATIE STUDIU DE OPORTUNITATE PT. P.U.Z.

SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN DIN
ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII

NUMERUL

AMPASAMINT

TITLU PROIECT

TITLU PLANSĂ

NR. PROIECT:

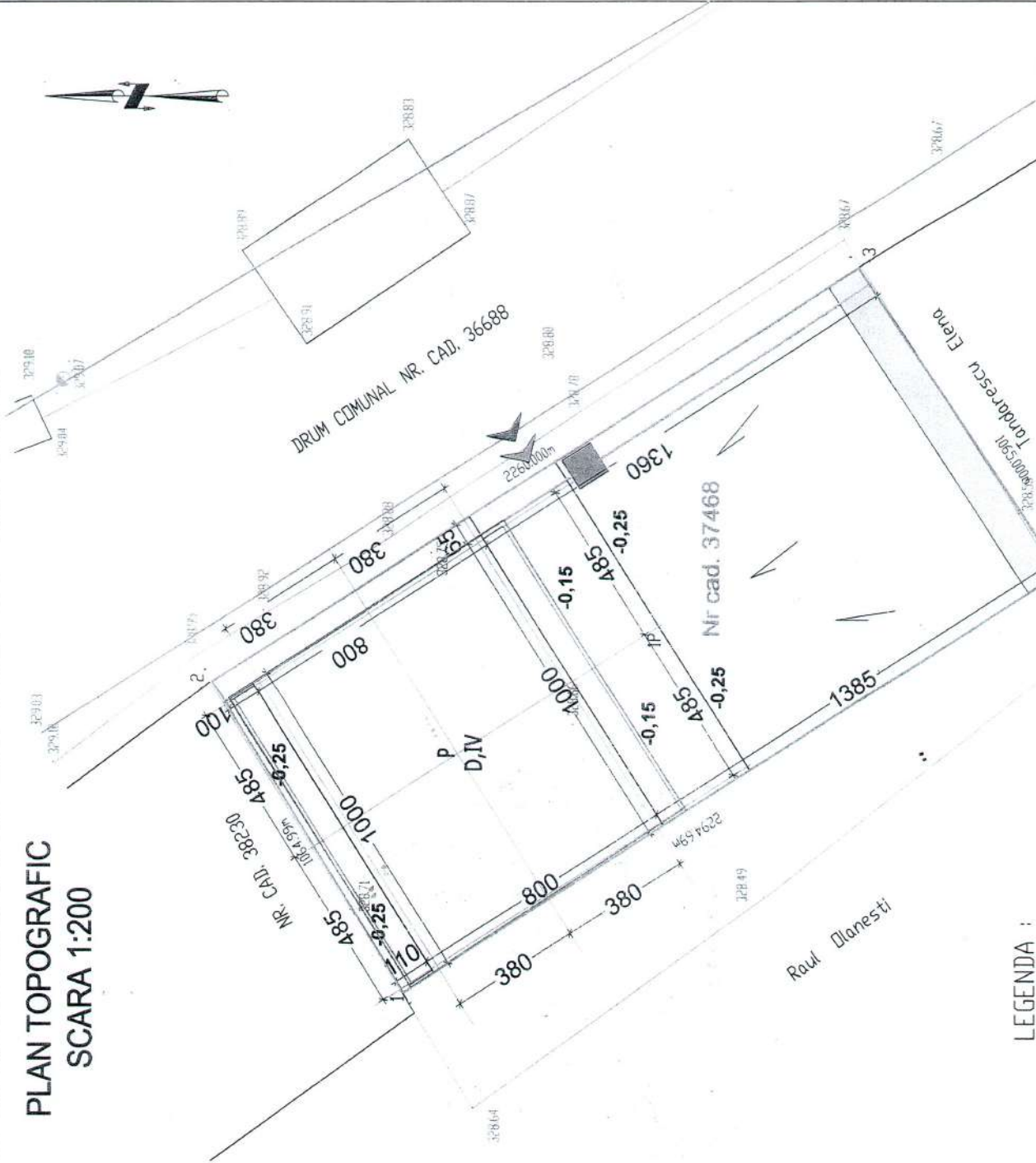
U06/2024

FAZA:

P.U.Z.

NR. PLANSĂ:

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:200



LEGENDA :

- DRUM ASFALT
- AX RIGOLA
- PODET
- RETEA APA
- RETEA GAZE
- STALP ELECTRICITATE

PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ

SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN
DIN ZONA LOCUINTE IN INSTITUTII SI SERVICII
Comuna Paucesti-Maglasi, sat Vladuceni, Pct. "Salistei Casei"

PLANSA 3 - REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA :

- LIMITA TEREN ANALIZAT (proprietate beneficiar)
 $S = 242,00 \text{ mp}$
- LIMITA PARCELE TEREN
- CONSTRUCTIE PROPUSA - ATELIER INTRETINERE AUTO - P
 $S_c / S_d = 80,00 \text{ mp}$
- REGIM DE ALINIERE PROPUS
- LIMITA EDIFICABIL
- BAZIN VIDANJABIL
- PLATFORMA BETONATA DEPOZITARE DESEURI
- SPATII VERZI
- PLATFORME AUTO SI PIETONALE / PARCARE AUTO
- CAROSABIL EXISTENT
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

- RETELE EDILITARE
- LINEE ELECTRICE AERIANE LEA 0.4KV
- CONDUCTA ALIMENTARE CU APA PEHD De 125mm
- CONDUCTA ALIMENTARE CU GAZE

BILANT TERITORIAL ZONAL

DENUMIREA ZONEI FUNCTIONALE	SUPRAFATA TEREN (mp) EXISTENT	% TEREN EXISTENT	SUPRAFATA TEREN (mp) PROPUSS	% TEREN PROPUSS
TEREN PASUNE	242,00mp	100,00%	-	-
TEREN OCUPAT DE CONSTRUCTII	-	-	80,00mp	33,05%
TEREN PLATFORME CAROSABILE	-	-	145,00mp	59,92%
TEREN SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	17,00mp	7,03%
TOTAL INCINTA I CURTI-CONSTRUCTII	242,00mp	100,00%	242,00mp	100,00%
TEREN EDIFICABIL PROPUS IN INCINTA	$S = 96,00mp$			

EXISTENT	PROPUSS	PROPUSS PRIN PUZ
POT 0,00%	33,05%	max. 40,00%
CUT 0,00	0,3	max. 0,4

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCELA-MARIA IOAN

CUI 29303304 RM VALCEA, STR. CALEA LUI TRAIAN, NR. 147, TEL/FAX 0350807951

SCARA: 1/200

DATA: 2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	Arh. MARCELA IOAN	
PROIECTANT	Arh. MARCELA IOAN	
DESENAT	Arh. MARCELA IOAN	

GHERGHINA NICOLAE-DANIEL

Comuna Paucesti-Maglasi, sat Vladuceni, Pct. "Salistei Casei"

DOCUMENTATIE STUDIU DE OPORTUNITATE PT PUZ

SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN DIN ZONA
LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII

TRILUPANCA

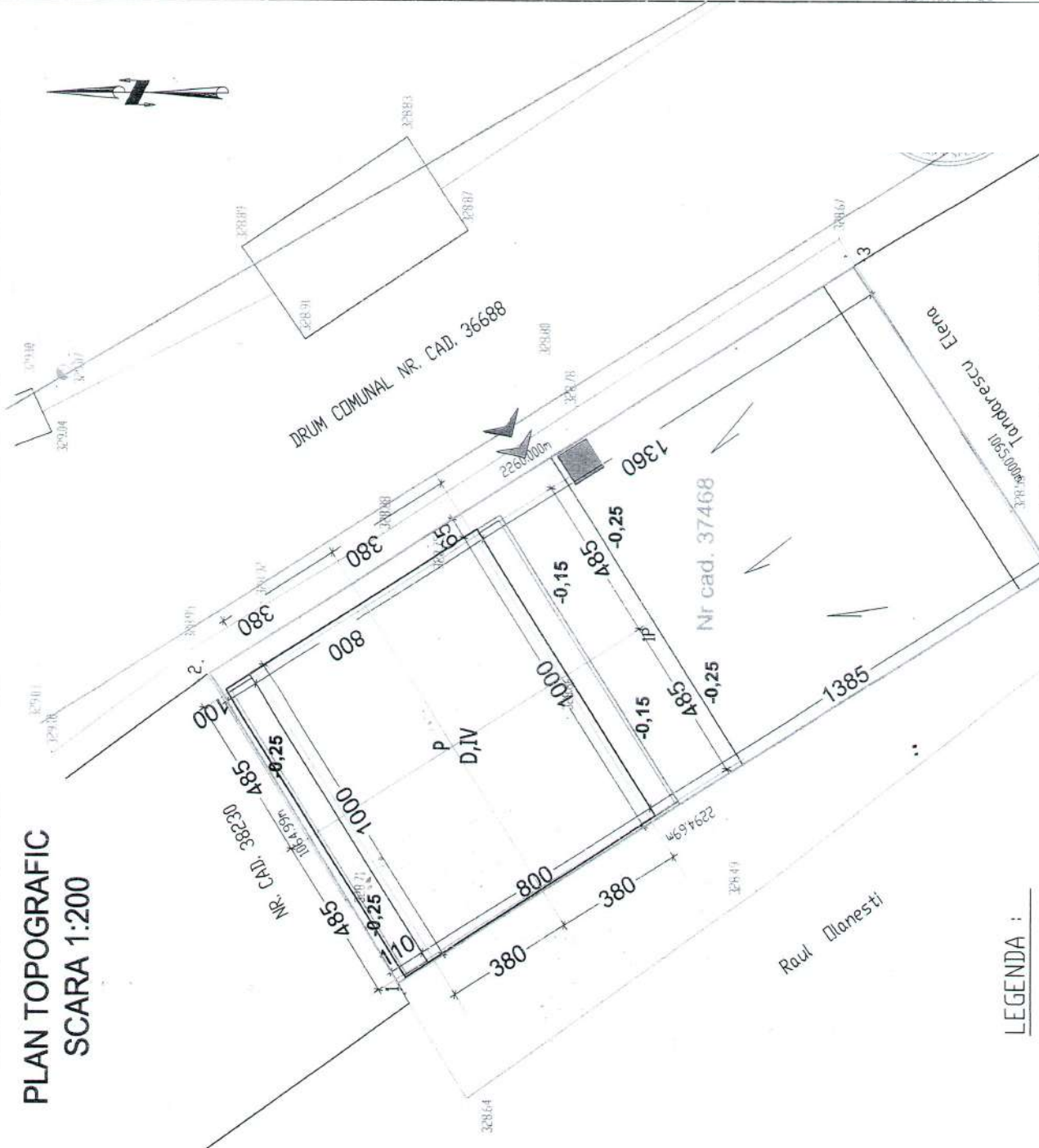
REGLEMENTARI URBANISTICE

NR. PLANSA: 3

NR. PROIECT: U06/2024

FAZA: P.U.Z.

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:200



LEGENDA :

- DRUM ASFALT
- AX RIGOLA
- PODEI
- RETEA APA
- RETEA GAZE
- STALP ELECTRICITATE

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCELA-MARIA IOAN			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:
SEF PROIECT	Arh. MARCELA IOAN		1/200
PROIECTANT	Arh. MARCELA IOAN		
DESENAT	Arh. MARCELA IOAN		
CUI 26303304 RM. VALCEA, STR. CALEA LUI TRAIAN, NR. 147, TEL/FAX 0350807863			
DATA: 2024			

PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ

SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN
DIN ZONA LOCUINTE IN INSTITUTII SI SERVICII
Comuna Pausesti-Maglasi, sat Vladiceni, Pct. "Salistei Casei"

PLANSĂ 4 - REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA :

- LIMITA TEREN ANALIZAT (proprietate beneficiar)
S = 242,00 mp
- LIMITA PARCELE TEREN
CONSTRUCTIE PROPUSA - ATELIER INTRETINERE AUTO - P
Sc / Sd = 80,00 mp
- LIMITA EDIFICABIL
BAZIN VIDANJABIL
PLATFORMA BETONATA DEPOZITARE DESEURI
SPATII VERZI
- PLATFOME AUTO SI PIETONALE / PARCARE AUTO
CAROSABIL EXISTENT
- ACCES AUTO
ACCES PIETONAL

- RETELE EDILITARE
LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 0,4KV
CONDUCTA ALIMENTARE CU APA PEHD De 125mm
CONDUCTA ALIMENTARE CU GAZE

BILANT TERITORIAL ZONAL

DENUMIREA ZONEI FUNCTIONALE	SUPRAFATA TEREN (mp)		% TEREN	
	EXISTENT	PROPOS	EXISTENT	PROPOS
TEREN PASINE	242,00mp	-	100,00%	-
TEREN OCUPAT DE CONSTRUCTII	-	80,00mp	-	33,05%
TEREN PLATFOME CAROSABILE	-	145,00mp	-	59,92%
TEREN SPATII VERZI AMENAJATE	-	17,00mp	-	7,03%
TOTAL INCINTA (CURTI-CONSTRUCTII)	242,00mp	242,00mp	100,00%	100,00%
TEREN EDIFICABIL PROPUS IN INCINTA S = 95,00mp				

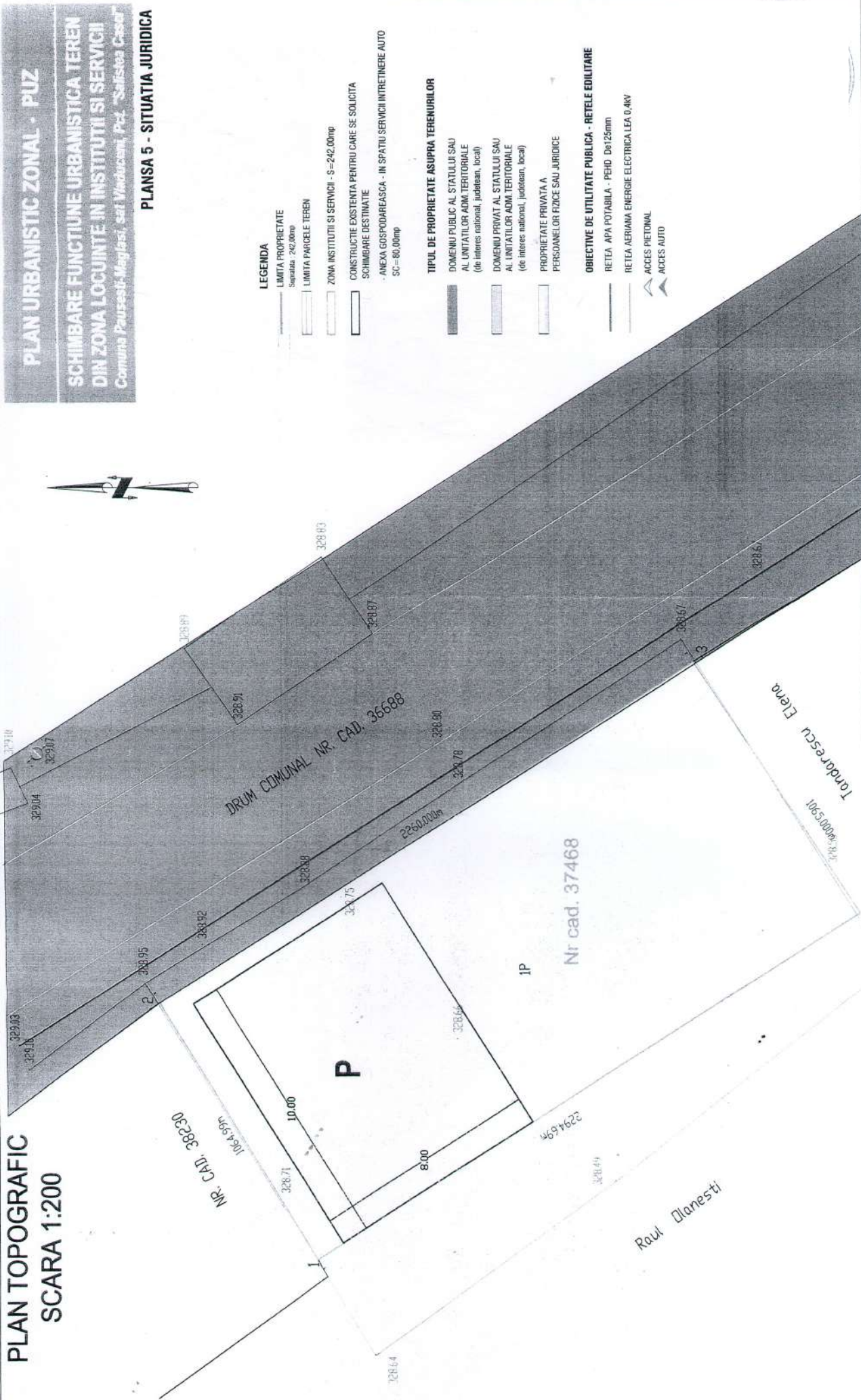
existen	propus	propus prin PUZ
POT 0,00%	33,05%	max. 40,00%
CUT 0,00	0,3	max. 0,4

NR. PROIECT:	U06/2024
NUME:	GHERGHINA NICOLAE-DANIEL
AMPLASAMENT:	Comuna Pausesti-Maglasi, sat Vladiceni, Pct. "Salistei Casei"
TITLU PROIECT:	DOCUMENTATIE STUDIU DE OPORTUNITATE PT. PUZ
FAZA:	P.U.Z.
NR. PLANSĂ:	4
TITLU PLANSĂ:	REGLEMENTARI EDILITARE
SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII	

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:200

PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ
SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN
DIN ZONA LOCUINTE IN INSTITUTII SI SERVICII
Comuna Pausesti-Maglasi, sat Viaduceni, Pct. "Salistei Casa"

PLANSA 5 - SITUATIA JURIDICA



LEGENDA :

- DRUM ASFALT
- AX RIGOLA
- PODET
- RETEA APA
- RETEA GAZE
- STALP ELECTRICITATE

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCELA-MARIA IOAN		GHERGHINA NICOLAE-DANIEL		NR. PROIECT:
CUI 20303304 RM. VALCEA STR. CALEA LUI TRAIAN NR. 147, TEL/FAX 0350807951		Comuna Pausesti-Maglasi, sat Viaduceni, Pct. "Salistei Casa"		U06/2024
SPECIFICATIE	NUME	DOCUMENTATIE STUDIU DE OPORTUNITATE PT. P.U.Z		FAZA:
SEF PROIECT	Art. MARCELA IOAN	SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII		P.U.Z.
PROIECTANT	Art. MARCELA IOAN	SITUATIA JURIDICA A TERENURILOR		NR. PLANSĂ:
DESENAT	Art. MARCELA IOAN			5
SCARA: 1/200		DATA: 2024		

BIA MARCELA MARIA IOAN
RM. VALCEA

RAPORT

CU PRIVIRE LA REZULTATELE INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
PRIVIND PROCEDURILE DE ELABORARE SI AVIZARE

P.U.Z. „SCHIMBARE URBANISTICA TEREN DIN ZONA LOCUINTA IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII “in comuna Puasesti Maglasi, sat Vladuceni, Punct “ Salistea Casei”, Judetul Valcea, documentatie initiata de catre DL Gherghina Nicolae-Daniel.

In conformitate cu prevederile articolului 57 din Legea 350 / 2001 republicata si completata, participarea publicului la activitatile de urbanism si amenajare a teritoriului consta in implicarea acestuia in toate etapele procesului decizional, asigurandu-se dreptul acestuia la informare si consultare.

Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism este reglementata prin Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/2010.

GHERGHINA NICOLAE-DANIEL a initiat documentatia:

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru
„ SCHIMBARE URBANISTICA TEREN DIN ZONA LOCUINTA IN ZONA INSTITUTII
SI SERVICII “in comuna Puasesti Maglasi, sat Vladuceni, Punct “ Salistea Casei”,
Judetul Valcea, Documentatia elaborata pentru PUZ a fost intocmita de catre B.I.A. MARCELA
MARIA IOAN – Rm. Valcea, in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 actualizata si a
metodologiei de intocmire, avizare si aprobare a documentatilor de urbanism si amenajare a
teritoriului constand in parti scrise si parti desenate.**

Astfel au fost intocmite urmatoarele documente:

Parti scrise

- Memoriu general (M.G.)
- Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)

Parti desenate

- Plansa nr. 1 – Incadrare in teritoriu sc: 1/25.000
- Plansa nr. 2 – Situatia existenta sc: 1/500
- Plansa nr. 3 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala sc: 1/500
- Plansa nr. 4 – Reglementari - echipare edilitara sc: 1/500
- Plansa nr. 5 – Situatia juridica a terenurilor sc: 1/500

Conf. Ordinului nr. 2701/2010, sectiunea a 3-a, Primaria Comunei Pausesti Maglasi a procedat la aducerea la cunostiinta publica a procedurilor de elaborare si avizare a P.U.Z. - ului sus mentionat, prin afisarea acestuia la avizierul si pe site-ul Primariei comunei Pausesti Maglasi, incepand cu data de 16.09.2024.

De asemenea beneficiarul a publicat in presa scisa "Curierul de Valcea" anuntul privind intocmirea documentatiei PUZ in comuna Pausesti Maglasi, sat Vladuceni, astfel: in data de 09-10.2024 , in data de 14.10.2024, in data de 04.11.2024, si in data de 15.11.2024 si a procedat la afisarea anuntului cu privire la consultarea si informarea publicului pentru PUZ la amplasamentul studiat, situat in comuna Pausesti Maglasi, sat Vladuceni, Punct "Salistea casei", in data de 16.09.2024.

In urma consultarii populatiei, pana la data intocmirii prezentului Raport nu au fost observatii sau conditionari cu privire la continutul documentatiei sus mentionate.

Initiatorul au obtinut acceptul in forma scrisa al vecinului de pe latura sud, dna Tandarescu Elelna si al vecinului pe latura nord, dna Monea Claudia, fara conditii privind functiunea si amplasarea constructiilor solicitate prin PUZ.

Prezentul raport este intocmit in conformitate cu prevederile art. 30 din Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de Informare si Consultare a Publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea Planurilor de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism.

Intocmit,

Arh. Marcela Ioan



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- Denumirea proiect: PUZ – SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII
- Amplasament: jud. Valcea, comuna Pausesti Maglasi, sat Vladuceni, Punct " Salistea Casei".
- Initiator: GHERGHINA NICOLAE DANIEL
- Elaborator: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCELA MARIA IOAN – Rm. Valcea
- Data: 2024

Documentatia de fata propune studierea unui teren in suprafata de 242,00mp, amplasat in intravilanul comunei Pausesti-Maglasi, in vederea schimbarii urbanistice a acestuia din zona locuinte si functiuni complementare locuirii in zona institutiilor si servicii.

Terenul este proprietatea solicitantului conform act proprietate anexat si are folosinta pasune. Terenul este ocupat in prezent de o constructie anexa gospodareasca, pentru care s-a obtinut autorizatia de construire nr.22 din 23.04.2024, aflata in curs de finalizare, neintabulata.

Documente care au stat la baza elaborarii documentatiei:

- Cadru legal pentru intocmire aviz prealabil de oportunitate: Legea nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, art.32.
- Certificat de Urbanism nr.13 din 19.02.2024 si Autorizatia de construire nr.22 din 23.04.2024, eliberate de Primaria comunei Pausesti- Maglasi.
- Planul de amplasament si delimitare a imobilului anexa la actul de proprietate a terenului.
- PUG comuna Pausesti-Maglasi, aprobat prin HCL nr.46/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Conform P.U.G. comuna Pausesti-Maglasi in vigoare, terenul studiat este amplasat in intravilanul comunei, in UTR 3 care are prevazuta ca functiune dominanta – zona locuintelor individuale si functiuni complementare locuirii.

Zona in care este situat terenul analizat s-a dezvoltat preponderant cu cladiri avand functiunea de locuinte cu regim mic de inaltime si spatii pentru servicii si mic comert.

**P.U.Z. SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN
DIN ZONA LOCUINTE IN IZONA INSTITUTII SI SERVICII
Comuna Pausesti- Maglasi, sat Vladuceni, Punct " Salistea Casei"**

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul analizat este situat in intravilan, in partea centrala a satului Vladuceni, comuna Pausesti Maglasi, fiind flancat la vest de malul stang al raului Olanesti si la est de drum comunal care face parte din retea de circulatii auto a localitatii.

Vecinatati:

- La nord: teren proprietate persoana fizica cu nr. cad. 38230;
- La vest: raul Olanesti;
- La sud: teren proprietate persoana fizica Tandarescu Elena;
- La est: drum comunal, nr. cad. 36688.

Terenul studiat nu se afla in zona protejata, nu este afectat de restrictii sau interdictii de construire. Amplasamentul analizat dispune de utilitati edilitare astfel: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, gaze, retele telefonice, CATV.

Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat are suprafata plana, fara denivelari sau pante , nu este amenintat de inundatii si prezinta stabilitate bună.

Regimul climatic al zonei este caracteristic climatului temperat - continental cu medii anuale ale temperaturii intre 10°C si 10,6°C, cu precipitatii normale a caror medie anuala este cuprinsa intre 500 si 900 mm si vanturi de mica intensitate cu viteze moderate. Umiditatea relativa a aerului variaza intre 71 si 78%. Conform STAS 6472/2-83 zona climaterica II, temperatura exterioara de calcul -15°C. Zona eoliana este II, cu viteza aerului de 4 m/s. Incarcare din vant zona "A" STAS 10/01-20-90. Incarcari din zapada $P_z = 2,2 \text{ KN/mp}$, zona "B" STAS 10/01-21-90.

2.3. Circulatia

Principala cale de comunicatie existenta in zona este drumul comunal, amenajat, care face parte din retea de circulatie a comunei.

Acesul auto si pietonal la terenul analizat se realizeaza direct din drumul comunal aferent amplasamentului studiat pe latura de est.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are suprafata de 242,00mp si folosinta curti-constructii. Pe acest teren este edificata in prezent o constructie parter, neintabulata, aflata in curs de executie, cu folosinta anexa - garaj.

Terenul este imprejmuit pe toate laturile si se mentine aceasta imprejmuire.

Indicatorii spatiali existenti in incinta:

SC/SD= 80,0mp

Regim de inaltime : parter

POT existent : 33,05%

CUT existent : 0,3

2.5. Echiparea edilitara

**P.U.Z. SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN
DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII
Comuna Pausesti- Maglasi, sat Vladuceni, Punct " Salistea Casei"**

In prezent pe amplasamentul studiat utilitatile edilitare la care sunt racordate cladirile existente sunt , dupa cum urmeaza:

- alimentare cu apa este asigurata prin racord la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona;
- canalizarea apelor menajere rezultate din functionarea activitatii propuse este asigurata la bazinul vidanjabil existent in incinta;
- incalzirea spatiilor interioare este asigurata prin centrala termica electrica individuala.

2.6. Probleme de mediu

Pentru obiectivul propus de schimbare functionala a terenului analizat si a constructiei amplasata pe acesta din zona de locuinte in zona de institutii si servicii nu sunt semnalate probleme privind protectia mediului.

In cazul solicitarii de lucrari noi de construire acestea se vor realiza cu firma autorizata iar deseurile rezultate din metarialele de constructie se vor selecta si ridica de catre firma autorizata.

In etapa de functionare, apele reziduale de la grupul sanitar din incinta vor fi preluate la bazinul vidanjabil existent in zona iar deseurile rezultate din activitate vor intra in circuitul de ridicare / preluarea de catre firme autorizate cu preluarea si gestionarea deseurilor cu care s-a incheiat contract in acest sens.

2.7. Optiuni ale populatiei

Beneficiarul solicita schimbarea functionala a terenului proprietate pe care este amplasata o constructie cu functiunea anexa garaj, din zona de locuinte in zona de institutii si servicii pentru activitatea acestuia care este cea de servicii de intretinere auto/ vulcanizare si care se inscrie in categoria activitati premise in functiunea serviciilor.

Aceasta functiune solicitata va fi de mica capacitate ca urmare nu va crea disfunctionalitati si nu va incomoda prin traficul generat zonele adiacente.

Exista posibilitatea de oferire catre populatia comunie a acestui tip de servicii in constructia existenta la standarde moderne, fara modificarea cladirii din punct de vedere architectural si structural.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

2.8. Prevederile PUG aprobat privind functiunea solicitata

Categoria functionala propusa pentru terenul studiat prin PUZ este de zona de servicii , care presupun activitati servicii de intrtinere auto/vulcanizare. Aceasta functiune solicitata va fi de mica capacitate ca urmare nu va crea disfunctionalitati si nu va incomoda prin traficul generat zonele adiacente.

Pentru functiunea zonei de servicii , RLU aferent PUG comunei Pausesti-Maglasi in vigoare prevede urmatoarele :

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1
- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

2.9. Valorificare cadrului natural

Terenul analizat nu este ocupat de resurse naturale supraterane, este un teren care este inscris in cartea funciara la categoria curti-constructii pe suprafata de 242mp. Vegetatia existenta pe acest teren este de talie mica, asimilata spatiilor verzi de incinta.

**P.U.Z. SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN
DIN ZONA LOCUINTE IN IZONA INSTITUTII SI SERVICII
Comuna Pausesti- Maglasi, sat Vladuceni, Punct " Salistea Casei"**

2.10. Modernizare circulatiei

Circulatia auto si pietonala care deserveste terenul studiat, respectiv drumul communal aferent pe latura de est a terenului este modernizat , are doua benzi carosabile in gabarit cca 6,00m.

Locurile de parcare necesare publicului client se vor asigura in parcare propusa pe platforma dalata din interiorul incintei analizate.

2.11. Zonificarea funtionala

Documentatia de fata propune studierea unui teren in suprafata de 242,00mp, amplasat in intravilanul comunei Pausesti-Maglasi, sta Vladuceni, in vederea schimbarii functiunii urbanistice pentru terenul analizat din zona locuintelor individuale si colective mici in zona serviciilor.

Terenul este proprietatea solicitantului conform acte proprietate anexate si este ocupat de o constructie cu functiunea anexa gospodareasca - garaj, neintabulata.

Aceasta functiune solicitata respectiv zona serviciilor cuprinde in utilizarile admise prevazute prin RLU aferent PUG comuna Pausesti-Maglasi aprobat activitatea servicii intretinere auto care se va desfasura in cladirea existenta. Garajul este edificat in regim de inaltime parter, pe structura metalica, fixata pe o placa suport din b.a., inchisa si acoperita cu panouri sandwich prefabricate din AL.

Constructia are suprafata construita/desfasurata de 80,00mp si va ramane in configuratia si pe amplasamentul pe care se gaseste, fara a suporta modificari de gabarit , fatade sau compartimentari interioare.

In incinta exista alei si platforme dalate pentru acces autoturisme si spatii verzi cu vegetatie perena pe o suprafata de cca 7% dupa.

De asemenea in incinta sunt asigurate minim doua locuri de parcare autoturism, din care un loc auto in garaj pentru personal si un loc parcare pe platforma dalata pentru public.

Constructia existenta se incadreaza la **Categoria "C" de importanta** (conform HGR nr.766/1997) si la **Clasa "III" de importanta** (conform Normativului P100/92).

2.12. Dezvoltarea echiparii edilitare

Utilitatile edilitare necesare functionarii cladirii existente sunt asigurate dupa cum urmeaza:

- alimentare cu apa este asigurata prin racord la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona;
- canalizarea apelor menajere rezultate din functionarea activitatii propuse este asigurata la bazinul vidanjabil existent in incinta;
- alimentare cu energie electrica se face prin record la reseaua electrica existenta in zona;
- incalzirea spatiilor interioare se asigura prin centrala termica electrica individuala.

2.13. Protectia mediului

In urma solicitarii propuse care face obiectul prezentului PUZ nu va fi afectat cadrul natural si construit existent in zona, deoarece nu se propun constructii noi pe terenul analizat, iar constructia existenta se mentine fara modificari de amplasament sau gabarit.

In faza de functionare a activitatii de servicii intretinere auto de mica capacitate protectia mediului se va asigura prin masurile impuse de autoritatea competenta odata cu autorizarea activitatii.

**P.U.Z. SCHIMBARE FUNCTIUNE URBANISTICA TEREN
DIN ZONA LOCUINTE IN IZONA INSTITUTII SI SERVICII
Comuna Pausesti- Maglasi, sat Vladuceni, Punct " Salistea Casei"**

2.14. Obiective de utilitate publica

a. Reglementari obligatorii

In scopul realizarii schimbarii functionale solicitate pe terenul analizat se impune elaborarea unui PUZ care va prevedea reglementari pentru asigurarea functionarii constructiilor existente pe acesta.

Coeficientii urbanistici maximali stabiliti pentru zona de servicii prin PUG comuna Pausesti-Maglasi aprobat, se mentin prin documentatia de fata, respectiv POT = 50% si CUT max= 1,0.

Reglementari obligatorii propuse prin PUZ:

POT propus = 33,05 % - max. 50% CUT propus = 0,3 - max.1,0

Regim de inaltime: P

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA - PROPUNERI		
SUPRAFETE	MP	%
1. CONSTRUCTII	80,00	33,05
2. PLATFORME CAROSABILE, PARCARI	145,00	59,92
3. SPATII VERZI AMENAJATE	17,00	7,03
TOTAL INCINTA STUDIATA	242 ,00	100,00

Posibilitatea desfasurarii activitatii solicitate constituie o oportunitate pentru dezvoltarea economica a beneficiarului si pentru asigurarea de servicii auto catre populatia localitatii la standarde moderne.

Prezenta solicitare arata tendinta de dezvoltare a activitatii economice din cadrul municipiului, iar investitia de fata vine in intampinarea acestui demers asigurand potential economic pentru mediul de afaceri in general.

Intocmit, Arh. Marcela IOAN

REGULAMENT LOCAL PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHIMBAREA FUNCȚIUNE URBANISTICA TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII

Comuna Păusești-Măglași, sat Vladucești, Punct "Salistea Casei", jud. Valcea

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Prezenta documentație se întocmește conform reglementării tehnice " Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic General ".

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ au stat următoarele acte normative:

- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 MO nr. 856/2002, Partea I) ;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" ;
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal";
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare, inclusiv OUG nr. 7/2011
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil, Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011 intrare în vigoare 01/10/2011;
- Reglementările cuprinse în PUG – Comuna Păusești Măglași, aprobat.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate , necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată .

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei stradale;
- modificarea zonificării funcționale a terenului;
- organizarea urbanistic- arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in intravilan este permisa in conditiile stabilite de lege si de prezentul regulament.

Dupa executarea si punerea in functiune a obiectivului solicitat se vor monitoriza urmatoarele aspecte :

- evitarea poluarii in zona amplasamentului si in zonele adiacente pe timpul lucrarilor de constructie si in perioada de exploatare a viitoarei constructii;
- gestionarea corespunzatoare a materialelor de constructie;
- implementarea sistemului de colectare selectiva diferitelor tipuri de deseuri si de gestiune a acestora in vederea respectarii normelor existente.

2.2. REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Siguranta constructiilor propuse a se edifica in zona studita va fi realizata prin documentatii tehnice elaborate de catre specialisti atat pentru cladirile civile cat si pentru cele de infrastructura. Aceste documentatii vor fi avizate si aprobate de catre organismele teritoriale abilitate si vor fi receptionate pentru punere in functiune numai dupa finalizarea lor, conform legii.

2.3. REGULUI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELEI

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa cu conditia respectarii distantelor minime laterale si posterioare obligatorii conform Codului Civil.

In cazul documentatiei de fata – PUZ-ul studiaza o suprafata de teren de 242,00mp cu folosinta curti-constructii, pe care se analizeaza posibilitatea de schimbare functionala din zona de locuinte cu regim mic de inaltime in zona institutii si servicii.

Terenul analizat este ocupat in prezent de o constructie cu folosinta anexa, care se mentine ca amplasament si gabarit fara modificari in documenta de fata.

Distantale cladirilor existente si limitele terenului analizat pe care sunt amplasate permit:

- intretinerea acesteia
- accesul echipelor de interventie
- asigurarea conditiilor de insorire
- salubritatea
- securitatea in caz de seism

Distantele minime pentru constructia existenta fata de limitele terenului pe care este amplasata sunt urmatoarele: la nord– min.1,00m, la est – min.0,65m, la sud – min.13,60m , la vest- 0,00m.

2.4. REGULUI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei cu permiterea accesului mijloacelor de interventie.
- se vor asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Cladirea existenta pe terenul analizat prin documentatia de fata are asigurate accese caosabil si pietonal din drumul comunal modernizat, aferent laturii de est a terenului, care face parte din reseaua stradala a comunei Pausesti-Maglasi.

2.5. REGULUI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea lucrarilor de constructie se face numai cu conditia asigurarii utilitatilor necesare functionarii obiectivului propus.

Constructia existenta este racordata la toate utilitatile edilitare existente in zona, respectiv alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu apa . Canalizarea apelor menajere rezultate din activitatea existenta se asigura la bazinul vidanjabil existent in incinta. Bazinul vidanjabil este realizat in sistem cuva de beton armat hidroizolata. Incalzirea spatiilor interioare se asigura de la centrala termica electrica existenta in incinta.

2.6. REGULUI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIONAREA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Se mentine actuala configurare a parcelei. Nu este necesara reparcelarea, in vederea realizarii functiunii solicitate.

2.7. REGULUI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMURI.

PARCAJELE

- Parcajele aferente obiectivului sunt propuse astfel incat sa asigure respectarea normativelor in vigoare (Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism) respectiv pentru constructii cu suprafata desfasurata 100-1000mp se va asigura min.1 loc de parcare la 100mp;

In cazul de fata sunt prevazute in incinta 1 loc de parcare pentru public si 1 loc de parcare deservent activitatii propuse.

SPATIILE VERZI

Sunt asigurate suprafete de spatii verzi plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei propuse, pe 7% din suprafata terenului.

IMPREJMUIRILE

Terenul este imprejmuit in prezent pe toate laturile terenului si se mentine imprejmuirea prin documentatia prezenta, fara modificari.

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Terenul care face obiectul PUZ este detinut solicitant si are o suprafata de 242,00 mp si este situat in intravilanul comunei Pauseti-Maglasi, jud. Valcea.

Terenul este ocupat de constructii si are categoria de folosinta de curti constructii.

Zonificarea functionala

Pentru terenul analizat, ca funcțiune dominantă se propune funcțiunea zona de activitati institutii si servicii diferita de funcțiunea actuala prevazuta prin PUG comuna Pausesti-Maglasi aprobat, respectiv zona de locuinte cu regim mic de inaltime.

Construcții și amenajări permise în amenajabilul parcelei :

- accese , platforma carosabila, alei, platforma pietonala;
- spații verzi , amenajări de incintă;
- rețele tehnice edilitare și construcții aferente lor, racorduri și branșamente.

Volumetriile constructiei existente sunt moderne si corespunzatoare funcțiunii propuse.

Accese auto si pietonale

Accesul auto si pietonal la terenul studiat se vor asigura direct din drumul comunal, aferent pe latura de est a acestuia. Circulatia auto si pietonala in incinta se va asigura pe platforme dalate cu dale autoblocante din beton.

Utilitati urbane

Instalațiile și echipamentele sunt existente în amenajabilul parcelei, respectiv alimentare cu apă potabilă, canalizarea menajeră, alimentare cu energie electrică.

Împrejmuirile parcelelor, spatii verzi

Împrejmuirea existenta se mentine prin prezenta documentatie fara modificari.

Indicatori urbanistici

Indicatorii urbanistici maximi POT și CUT propusi prin documentatia de fata , pentru incinta analizata precum și toate dotările aferente (parcaje , spații verzi , alei pietonale , amenajări de incintă).

POT propus = 33,05% - max. 50%

CUT propus = 0,3 - max. 1,0

Regim de inaltime maxim admis: P inalt

Hmaxim propus = 4,60m la cornisa / 5,80m la coama.

Regim de aliniere constructii : existent

Pentru schimbare functionala teren solicitata prin prezentul PUZ, nu este necesara organizare de santier.

Intocmit ,

Arh. Marcela IOAN

REGULAMENT LOCAL PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHIMBAREA FUNCȚIUNE URBANISTICA TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII

Comuna Pausesti-Maglasi, sat Vladuceni, Punct "Salistea Casei", jud. Valcea

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Prezenta documentație se întocmește conform reglementării tehnice " Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic General ".

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ au stat următoarele acte normative:

- **H.G.R. nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (**HGR nr. 855/2001** MO nr. 856/2002, Partea I) ;
- **ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" ;
- **ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal";
- **Legea nr.350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare, inclusiv **OUG nr. 7/2011**
- **Legea nr. 50/1991** cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**, Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011 intrare în vigoare 01/10/2011;
- Reglementările cuprinse în PUG – Comuna Pausesti Maglasi, aprobat.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei stradale;
- modificarea zonificării funcționale a terenului;
- organizarea urbanistic- arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in intravilan este permisa in conditiile stabilite de lege si de prezentul regulament.

Dupa executarea si punerea in functiune a obiectivului solicitat se vor monitoriza urmatoarele aspecte :

- evitarea poluarii in zona amplasamentului si in zonele adiacente pe timpul lucrarilor de constructie si in perioada de exploatare a viitoarei constructii;
- gestionarea corespunzatoare a materialelor de constructie;
- implementarea sistemului de colectare selectiva diferitelor tipuri de deseuri si de gestiune a acestora in vederea respectarii normelor existente.

2.2. REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Siguranta constructiilor propuse a se edifica in zona studita va fi realizata prin documentatii tehnice elaborate de catre specialisti atat pentru cladirile civile cat si pentru cele de infrastructura. Aceste documentatii vor fi avizate si aprobate de catre organismele teritoriale abilitate si vor fi receptionate pentru punere in functiune numai dupa finalizarea lor, conform legii.

2.3. REGULUI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELEI

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa cu conditia respectarii distantelor minime laterale si posterioare obligatorii conform Codului Civil.

In cazul documentatiei de fata – PUZ-ul studiaza o suprafata de teren de 242,00mp cu folosinta curti-constructii, pe care se analizeaza posibilitatea de schimbare functionala din zona de locuinte cu regim mic de inaltime in zona institutii si servicii.

Terenul analizat este ocupat in prezent de o constructie cu folosinta anexa, care se mentine ca amplasament si gabarit fara modificari in documenta de fata.

Distantele cladirilor existente si limitele terenului analizat pe care sunt amplasate permit:

- intretinerea acesteia
- accesul echipelor de interventie
- asigurarea conditiilor de insorire
- salubritatea
- securitatea in caz de seism

Distantele minime pentru constructia existenta fata de limitele terenului pe care este amplasata sunt urmatoarele: la nord – min.1,00m, la est – min.0,65m, la sud – min.13,60m , la vest- 0,00m.

2.4. REGULUI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei cu permiterea accesului mijloacelor de interventie.
- se vor asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Cladirea existenta pe terenul analizat prin documentatia de fata are asigurate accese caosabil si pietonal din drumul comunal modernizat, aferent laturii de est a terenului, care face parte din reseaua stradala a comunei Pausesti-Maglasi.

2.5. REGULUI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea lucrarilor de constructie se face numai cu conditia asigurarii utilitatilor necesare functionarii obiectivului propus.

Constructia existenta este racordata la toate utilitatile edilitare existente in zona, respectiv alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu apa . Canalizarea apelor menajere rezultate din activitatea existenta se asigura la bazinul vidanjabil existent in incinta. Bazinul vidanjabil este realizat in sistem cuva de beton armat hidroizolata. Incalzirea spatiilor interioare se asigura de la centrala termica electrica existenta in incinta.

2.6. REGULUI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIONAREA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Se mentine actuala configurare a parcelei. Nu este necesara reparcelarea, in vederea realizarii functiunii solicitate.

2.7. REGULUI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMURI.

PARCAJELE

- Parcajele aferente obiectivului sunt propuse astfel incat sa asigure respectarea normativelor in vigoare (Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism) respectiv pentru constructii cu suprafata desfasurata 100-1000mp se va asigura min.1 loc de parcare la 100mp;

In cazul de fata sunt prevazute in incinta 1 loc de parcare pentru public si 1 loc de parcare deservent activitatii propuse.

SPATIILE VERZI

Sunt asigurate suprafete de spatii verzi plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei propuse, pe 7% din suprafata terenului.

IMPREJMUIRILE

Terenul este imprejmuit in prezent pe toate laturile terenului si se mentine imprejmuirea prin documentatia prezenta, fara modificari.

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Terenul care face obiectul PUZ este detinut solicitant si are o suprafata de 242,00 mp si este situat in intravilanul comunei Pauseti-Maglasi, jud. Valcea.

Terenul este ocupat de construcții și are categoria de folosință de curți construcții.

Zonificarea funcțională

Pentru terenul analizat, ca funcțiune dominantă se propune funcțiunea zona de activități instituții și servicii diferită de funcțiunea actuală prevăzută prin PUG comuna Păușești-Măglași aprobat, respectiv zona de locuințe cu regim mic de înălțime.

Construcții și amenajări permise în amenajabilul parcelei :

- accese , platforma carosabilă, alei, platforma pietonală;
- spații verzi , amenajări de incintă;
- rețele tehnice edilitare și construcții aferente lor, racorduri și branșamente.

Volumetriile construcției existente sunt moderne și corespunzătoare funcțiunii propuse.

Accese auto și pietonale

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se vor asigura direct din drumul comunal, aferent pe latura de est a acestuia. Circulația auto și pietonală în incintă se va asigura pe platforme dalate cu dale autoblocante din beton.

Utilități urbane

Instalațiile și echipamentele sunt existente în amenajabilul parcelei, respectiv alimentare cu apă potabilă, canalizarea menajeră, alimentare cu energie electrică.

Împrejmuirile parcelelor, spații verzi

Împrejmuirea existentă se menține prin prezenta documentație fără modificări.

Indicatori urbanistici

Indicatorii urbanistici maximi POT și CUT propuși prin documentația de față , pentru incinta analizată precum și toate dotările aferente (parcaje , spații verzi , alei pietonale , amenajări de incintă).

POT propus = 33,05% - max. 50%

CUT propus = 0,3 - max. 1,0

Regim de înălțime maxim admis: P înalt

Hmaxim propus = 4,60m la cornisa / 5,80m la coama.

Regim de aliniere construcții : existent

Pentru schimbare funcțională teren solicitată prin prezentul PUZ, nu este necesară organizare de șantier.

Intocmit ,

Arh. Marcela IOAN

