



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI
JUDEȚUL VÂLCEA

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 37

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru „Construire service auto, sediu administrativ, spălătorie auto, anexă, bazin vidanjabil, separator hidrocarburi și împrejmuire”

Consiliul Local al Comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de _____, 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. 26 din 13.06.2025 privind alegerea președintelui de ședință pentru perioada iulie-septembrie 2025;

Luând act de :

- a) referatul de aprobare a proiectului de hotărâre întocmit de primarul comunei în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 7027 din 06.08.2025;
- b) raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 7028 din 06.08.2025;

Având în vedere:

- a) Procesul-verbal nr. 6205 din 24.07.2025 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 elaborare și avizare, întocmit de S.C. Arhispace S.R.L.;
- c) certificatul de urbanism nr. 90 din 30.10.2024;

Ținând cont de publicarea anunțului privind elaborarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru „Construire service auto, sediu administrativ, spălătorie auto, anexă, bazin vidanjabil, separator hidrocarburi și împrejmuire”, 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 „Construire service auto, sediu administrativ, spălătorie auto, anexă, bazin vidanjabil, separator hidrocarburi și împrejmuire”, elaborat de S.C. Arhispace S.R.L. pentru beneficiar Hodorogea Romulus și Hodorogea Cristiana, 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 5163 m.p. din zona de locuințe în zona de investiții și servicii, comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduceni, punct „Oromu”.

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 RADI 

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. 7027 din 06.08.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru „Construire service auto, sediu administrativ, spălătorie auto, anexă, bazin vidanjabil, separator hidrocarburi și împrejmuire”

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. 90 din 30.10.2024 privind investiția solicitată „Construire service auto, sediu administrativ, spălătorie auto, anexă, bazin vidanjabil, separator hidrocarburi și împrejmuire”
- b) Situația existentă: zonă terenuri pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii. Terenul studiat pentru realizarea obiectivului are suprafața de 5.163 m.p., intravilan, având categoria de folosință pășune și fânețe.
- c) Raportul informării și consultării publicului nr. 13 din 11.05.2025,

Solicit aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru „Construire service auto, sediu administrativ, spălătorie auto, anexă, bazin vidanjabil, separator hidrocarburi și împrejmuire”

Beneficiar : Romulus HODOROGEA și Cristiana HODOROGEA
Inițiator: Romulus HODOROGEA și Cristiana HODOROGEA
Proiectant: S.C. Arhispace S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Alexandru SUCIU
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: 5.163 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. ~~4028~~ din 6 / 08 / 2025

Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
„Construire service auto, sediu administrativ, spălătorie auto, anexă, bazin
vidanjabil, separator hidrocarburi și împrejmuire ” și a Planului Local de Urbanism
aferent PUZ

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”;

1. În conformitate cu prevederile:

1.1. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare;

1.2. art. 47, art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

1.3. 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;

1.4. H.C.L. nr. 46/2014, a cărei valabilitate a fost prelungită cu HCL
41/2024, pentru aprobarea Regulamentului local privind implicarea
publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea
teritoriului al comunei Păușești-Măglași;

1. DATELE DOCUMENTAȚIEI

Beneficiar	HODOROGEA ROMULUS HODOROGEA CRISTIANA
Adresa Valcea	Comuna Pausesti Maglasi, Loc. Vladuceni, Jud.
Proiectant	S.C. ARHISPACE S.R.L. Rm. Vâlcea - R.C J38/42/2004, RO16056520
Sef proiect,	arh. Alexandru SUCIU
Data elaborării	DEC 2024

Obiectul lucrării

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SERVICE AUTO, SEDIU
ADMINISTRATIV, SPALATORIE
AUTO, ANEXA, BAZIN
VIDANJABIL, SEPARATOR DE
HIDROCARBURI SI
IMPREJMUIRE**

Surse de documentare - PLANUL URBANISTIC GENERAL – Comuna Păușești
-Măglași

Plan topographic



2.1. Evolutia zonei -

Zona a evoluat din punct de vedere urbanistic fiind o zona pentru locuinte si functiuni complementare locuirii.

Terenurile adiacente amplasamentului pe latura de VEST au functiuni de zona de servicii.

2.2.1. Amplasament teren

Terenul este situat in Comuna Păușești Maglași cu suprafata de 5163.00mp .

2.2.2. Folosinta actuala a terenului

Conform PUG aprobat prin HCL terenul la care se face referire se afla in zona de locuinte conform PUG , legii nr.50/91, cu modificarile si completarile ulterioare, legii 350/2001.

2.2.3. Folosinta solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate

Destinatia urbanistica solicitata de investitor este : - zona de servicii si comert

2.3. Elemente de cadru natural

Terenul este situat intr-un cadru natural frumos, fara sa fie spectaculos.

2.4. Circulația

DRUMURI

Accesul se va face din DN64 pe latura de NORD; Str. Poligonului pe latura de VEST si Drum acces pe latura de EST

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de constructii.

2.6. Echipare edilitara

Retele apa - canal

APA

Exista retea de apa pe DN 64

CANALIZARE

Nu Exista retea de canalizare pe DN 64

Retele termice

Nu existe rețele de termice in zona.

Retele electrice

In zona supusa analizei exista retele electrice aeriene de medie tensiune .

Exista retea de 0,4 kV pe DN 64

Retele gaze

Exista retea de distributie gaze naturale pe DN 64 și drumul de acces aferent

1. Relatia cu cadrul natural

Terenul studiat se situeaza intr-un cadru natural frumos si linistit

1. Evidentierea unor riscuri naturale si antropice

In zona terenului care face obiectul PUZ - ului nu s-au evidentiat asemenea riscuri

3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu exista valori de patrimoniu in limita terenului sau in zonele limitrofe

4. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu exista asemenea potential

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu au fost identificate alte optiuni ale populatiei din zona studiata sau adiacenta.

Administratia locala urmareste ca dezvoltarea zonei sa se realizeze in limitele strategiei de dezvoltare aprobate prin PUG ,iar interventiile care presupun modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate sa fie si in limitele tendintelor de dezvoltare rezultate din evolutia intereselor dezvoltatorilor pentru terenurile din zona

PROIECTUL DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiu topografic

Terenul cu o panta pe directia est-vest între cotele de nivel 305.42 si 306.39

Studiu geotehnic A se vedea studiul geotehnic anexat

Studiu hidrogeologic Nu este cazul

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul se afla in zona de locuinte conf. PUG aprobat prin HCL.
-UTR3 zona terenuri pentru locuinte si functiuni complementare locuirii

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul

3.4. Modernizarea circulatiei

Pe latura de Vest a amplasamentului este realizata o str. Poligonului, parte din teren ocupat de aceasta este proprietatea beneficiarului CF. Cf nr. 38584.

Se propune modificarea destinatie urbanistice a acestei fasii de teren cu destinatia circulatie rutiera.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pentru terenul cu functiunea de servicii si comert :

Funcțiuni admise :

– Servicii și Comerț

-Funcțiuni admise – construcții cu funcțiune de comerț și servicii

-Funcțiuni complementare- circulații auto și pietonale în incintă

- spații verzi și împrejurimi

- construcții gospodărești

-Funcțiuni admise cu condiționări – Construcții cu funcțiuni complementare în zona de protecție a drumului național

-Funcțiuni interzise – Orice alte clădiri cu funcțiuni altele decât cele admise.

- Pentru terenul cu NR. CAD. 38584 Cu suprafața de 5163.00mp - se propune modificarea funcțiunii urbanistice în zona de servicii și comerț

- Zona edificabilă este delimitată de retragerile față de limitele laterale, posterioare și aliniament astfel :

• La nord – 1.00m

• La est – 3.00m

• La sud – 1.00m

• La vest – 2.70m respectiv 4.45m

În incinta perimetrului studiat se propune să se realizeze:

Suprafața totală teren	S=5018.41mp	100%
------------------------	-------------	------

- Service auto	S=216.00mp	4.30%
----------------	------------	-------

- Sediul administrativ	S=96.00mp	1.90%
------------------------	-----------	-------

- Spălătorie auto	S=120.00mp	2.40%
-------------------	------------	-------

- Anexa	S=19.50mp	0.30%
---------	-----------	-------

- Bazin vidanjabil

- Separator hidrocarburi

- Împrejurimi proprietate

- Alei pietonale și carosabile	S=1270.91mp	25.50%
--------------------------------	-------------	--------

- Spații verzi	S=3296.00mp	65.60%
----------------	-------------	--------

Indicatori urbanistici propuși prin regulamentul de urbanism aferent PUZ

POT PROPUȘ 45% ; CUT PROPUȘ 1.00

Regimul de înălțime maxim va fi de max P+1E

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă și canal

Se propune alimentarea cu apă din DN64.

Apele uzate menajere pot fi colectate într-un bazin vidanjabil propus

Preluarea apelor pluviale se poate realiza gravitațional și dirija spre emisarii naturale.

Alimentare cu energie electrică

Se va realiza din rețeaua publică existentă pe DN 64

Alimentare cu gaze

Nu este cazul

Termice

Nu este cazul,

3.7. Protecția mediului

Efectele semnificative potențiale asupra mediului – Conf, ANEXA 1 Hg 1076/2004

1. Caracteristicile planului Urbanistic Zonal

a. Gradul în care planul contribuie la dezvoltarea urbanistică a localității

Construcțiile cu caracter comercial și de servicii întregesc funcțiunile deficitare existente în zonă.

b. Gradul în care cadrul PUZ influențează planul urbanistic general

PUZ-ul nu modifică conceptul de dezvoltare propus prin PUG

c. Relevanța PUZ în perspectiva dezvoltării durabile.

Soluția propusă se înscrie în parametrii care definesc conceptul de dezvoltare durabilă.

d. Probleme de mediu relevante pentru PUZ

Nu exista elemente care sa aduca prejudicii mediului care pot fi semnalate, functiunea si constructiile propuse nu sunt generatoare de agresiuni asupra mediului.

e. Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Deseurile rezultate din activitatea care se va desfasura pe amplasament vor fi preluate , printr-un contract de servicii cu o firma specializata pentru aceste activitati.

Evacuarea apelor menajere se va realiza in reseaua de canalizare existenta in zona

2. Caracteristicile efectelor si ale zonelor posibil a fi afectate cu privire la :

a. Probabilitate durata frecventa

Nu este cazul. Nu exista surse de poluare

b. Natura cumulativa a efectelor

Nu este cazul. Nu exista surse de poluare Nu exista efecte nocive .

c. Natura transfrontiera a efectelor

Nu este cazul. Amplasamentul nu este in zona adiacenta frontierelor.

d. Riscul pentru sanatatea umana sau mediu

Nu este cazul. Nu exista surse care sa genereze riscuri care afecteze sanatatea umana si mediul.

e. Marimea si spatialitatea efectelor

Neglijabila spre zero

f. Valoarea si vulnerabilitatea a arealului posibil a fi afectate de

-Caracteristici naturale sau patrimoniu cultural

Nu este cazul. Amplasamentul nu este in zona de protectia a monumentelor istorice sau sit protejat

-Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu este cazul

-Folosirea terenului in mod intensive

Terenul este propus a fi folosit pentru constructii cu functiuni fara efecte negative asupra mediului

g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national comunitar sau international.

Terenul nu este situat in zone instituite cu statut de protejare

3.7. 1.Servituti urbanistice

Terenul este grevat de servitutea zonei de protectie a drumului national

3.7.2. Asigurarea acceselor

Accesul se va realiza din DN64 pe latura de NORD

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR DIN AVIZE

4.1. Raportul informării.

Conf. Ordinului nr. 2701/2010, sectiunea a 3-a, Primaria Comunei Păușești - Măglași a procedat la aducerea la cunostiinta publică 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 12.06.2025.

De asemenea beneficiarul a publicat in presa scrisa "Curierul de Valcea" anunțul privind întocmirea documentatiei PUZ in comuna Păușești -Măglași , sat Vladuceni, astfel: in data de 18.12.2024 , in data de 23.12.2024, precum și in data de 02.04.2025 și în data de 14.04.2025 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, începând cu data de 14.12.2024.

În urma consultarii populatiei, până la data intocmirii prezentului aviz, nu au fost observatii sau condiționari cu privire la conținutul documentației sus menționate.

Față de cele precizate mai sus, pentru finalizarea procedurii conform Regulamentului Local, perioada necesara în cazul în care se primeau obiecțiuni, propuneri, opinii, este finalizată, putându-se trece la etapa de avizare și aprobare

În urma încheierii procedurilor necesare și specifice se propune aprobarea
in Consiliul Local al Com Păușești- Măglași a Planului Urbanistic Zonal pentru
„Construire service auto, sediu administrativ, spățătorie auto, separator hidrocarburi
și împrejmuire,, și a Planului Local de Urbanism aferent PUZ

Întocmit,

Persoana cu responsabilități în domeniul amenajării teritoriului și
urbanismului

Mihail BĂÎLAȘU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ZONA DE LOCUINTE si ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI DE SERVICII

1. DISPOZIȚII GENERALE

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

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 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.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ -ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesar 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.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenurile situate in intravilan este permisa in condițiile stabilite de lege si de prezentul regulament.

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

- evitarea poluării in zona amplasamentului si in zonele adiacente pe timpul lucrărilor de constructie si in perioada de exploatare a viitoareii constructii;
- gestionarea corespunzătoare a materialelor de constructie;
- implementarea sistemului de colectare selectiva diferitelor tipuri de deșeuri si de gestiune a acestora in vederea respectării normelor existente.

2.2. REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Siguranța construcțiilor propuse a se edifica in zona studiata va fi realizata prin documentații tehnice elaborate de către specialiști atat pentru clădirile civile cat si pentru cele de infrastructura. Aceste documentații vor fi avizate si aprobate de către organismele teritoriale abilitate si vor fi recepționate pentru punere in funcțiune numai dupa finalizarea lor, conform legii.

2.3. REGLEMENTARI SPECIFICE ZONEI FUNCTIONALE**ZONA COMERT SI SERVICII**

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- *subzona destinata constructiilor cu functiuni de comert si servicii si functiuni complementare ale acestora*
- *subzona de circulatii carosabile si parcare*
- *subzona de spatii verzi*
- *subzona spatii constructii anexe*

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Se admit cladiri cu functiuni de servicii

Functiuni complementare

Spatii de joaca

Spatii verzi

Alei carosabile si pietonale

Imprejmuiri

Constructii aferente retelelor edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise toate tipurile de activități ce nu sunt în concordanță cu activitățile permise
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

clădirile se vor amplasa la minim 1.00 m față de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE TERENULUI

Amplasarea clădirilor se va face la o distanță de min 2.70 m față de limita laterală VEST, la o distanță de min 3.00m față de limita laterală EST și 1.00 m față de limita posterioară.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanța minimă de 1.00m; distanța se poate reduce, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(conform anexei nr. 7, HOTĂRÂREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spații plantate, amplasare în oraș)

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

-staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de max P+1E, H Maxim 8m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone de locuințe.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare locală

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a aparatelor de aer condiționat și a cablurilor CATV în locuri vizibile din circulațiile publice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100.00 mp;

- se recomandă că pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2.0 m, vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

POT = 45%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT max = 1.00 [mp. ADC/mp. teren];

TERENURI SITUATE ZONE DE PROTECȚIE

Terenul nu este grevat de servituti urbanistice si de existenta zonelor de protectie

Intocmit,

Arh, urb.

Alexandru SUCIU

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

PIESE SCRISE

1. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

- U1/1 - Încadrarea în teritoriu
- U2/1 - Reglementari urbanistice - existent
- U3/1 - Reglementari urbanistice
- U4/1 - Exemplificare mobilare urbana
- U5/1 - Reglementari edilitare
- U6/1 - Proprietate asupra terenurilor

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentației

Beneficiar	HODOROGEA ROMULUS HODOROGEA CRISTIANA
Adresa	Comuna Pausesti Maglasi, Loc. Vladuceni, Jud. Valcea
Proiectant	S.C. ARHISPACE S.R.L. Rm. Vâlcea - R.C J38/42/2004, RO16056520
Slef proiect,	arh. Alexandru SUCIU
Data elaborării	DEC 2024

Obiectul lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE SERVICE AUTO, SEDIU ADMINISTRATIV,
SPALATORIE AUTO, ANEXA, BAZIN
VIDANJABIL, SEPARATOR DE HIDROCARBURI
SI IMPREJMUIRE**

Surse de documentare - PLANUL URBANISTIC GENERAL – Comuna Pausesti Maglasi
Plan topografic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei -

Zona a evoluat din punct de vedere urbanistic fiind o zona pentru locuinte si functiuni complementare locuirii.

Terenurile adiacente amplasamentului pe latura de VEST au functiuni de zona de servicii.

2.2.1. Amplasament teren

Terenul este situat in Comuna Pausesti Maglasi cu suprafata de 5163.00mp .

2.2.2. Folosinta actuala a terenului

Conform PUG aprobat prin HCL terenul la care se face referire se afla in zona de locuinte conform PUG , legii nr.50/91, cu modificarile si completarile ulterioare, legii 350/2001.

2.2.3. Folosinta solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate

Destinatia urbanistica solicitata de investitor este : - zona de servicii si comert

2.3. Elemente de cadru natural

Terenul este situat intr-un cadru natural frumos, fara sa fie spectaculos.

2.4. Circulația

DRUMURI

Accesul se va face din DN64 pe latura de NORD; Str. Poligonului pe latura de VEST si Drum acces pe latura de EST

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de constructii.

2.6. Echipare edilitara

Retele apa - canal

APA

Exista retea de apa pe DN 64

CANALIZARE

Nu Exista retea de canalizare pe DN 64

Retele termice

Nu existe rețele de termice in zona.

Retele electrice

In zona supusa analizei exista retele electrice aeriene de medie tensiune .

Exista retea de 0,4 kV pe DN 64

Retele gaze

Exista retea de distributie gaze naturale pe DN 64

1. Relatia cu cadrul natural

Terenul studiat se situeaza intr-un cadru natural frumos si linistit

2. Evidentierea unor riscuri naturale si antropice

In zona terenului care face obiectul PUZ - ului nu s-au evidentiat asemenea riscuri

3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu exista valori de patrimoniu in limita terenului sau in zonele limitrofe

4. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu exista asemenea potential

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu au fost identificate alte optiuni ale populatiei din zona studiata sau adiacenta.

Administratia locala urmareste ca dezvoltarea zonei sa se realizeze in limitele strategiei de dezvoltare aprobate prin PUG ,iar interventiile care presupun modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate sa fie si in limitele tendintelor de dezvoltare rezultate din evolutia intereselor dezvoltatorilor pentru terenurile din zona

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiu topografic

Trenul cu o panta pe directia est-vest intre cotele de nivel 305.42 si 306.39

Studiu geotehnic A se vedea studiul geotehnic anexat

Studiu hidrogeologic Nu este cazul

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul se afla in zona de locuinte conf. PUG aprobat prin HCL.

-UTR3 zona terenuri pentru locuinte si functiuni complementare locuirii

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul

3.4. Modernizarea circulatiei

Pe latura de Vest a amplasamentului este realizata o str. Poligonului, parte din teren ocupat de aceasta este proprietatea beneficiarului CF. Cf nr. 38584.

Se propune modificarea destinatie urbanistice a acestei fasii de teren in teren cu destinatia circulatie rutiera.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pentru terenul cu functiunea de servicii si comert :

Funcțiuni admise :

- Servicii si Comert

-Funcțiuni admise – constructii cu functiune de comert si servicii

-Funcțiuni complementare- circulatii auto si pietonale in incinta

- spatii verzi si imprejmuire

- constructii gospodaresti

-Funcțiuni admise cu conditionari – Constructii cu functiuni complementare in zona de protective a drumului national

-Funcțiuni interzise – Orice alte cladiri cu functiuni altele decat cele admise.

- Pentru terenul cu NR. CAD. 38584 Cu suprafata de 5163.00mp - se propune modificarea functiunii urbanistice in zona de servicii si comert

- Zona edificabila este delimitata de retragerile fata de limitele laterale, posterioare si aliniament astfel :

• La nord – 1.00m

• La est – 3.00m

• La sud – 1.00m

• La vest – 2.70m respectiv 4.45m

In incinta perimetrului studiat se propun a se realiza:

Suprafata totala teren	S=5018.41mp	100%
- Service auto	S=216.00mp	4.30%
- Sediul administrative	S=96.00mp	1.90%
- Spalatorie auto	S=120.00mp	2.40%
- Anexa	S=19.50mp	0.30%
- Bazin vidanjabil		
- Separator hidrocarburi		
- Imprejmuire proprietate		
- Alei pietonale si carosabile	S=1270.91mp	25.50%
- Spatii verzi	S=3296.00mp	65.60%

Indicatori urbanistici propusi prin regulamentul de urbanism aferent PUZ

POT PROPUȘ 45% ; CUT PROPUȘ 1.00

Regimul de inaltime maxim va fi de max P+1E

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**Alimentarea cu apa si canal**

Se propune alimentarea cu apa din DN64.

Apele uzate menajere pot fi colectate intr-un bazin vidanjabil propus

Preluarea apelor pluviale se poate realiza gravitational si dirija spre emisari naturali.

Alimentare cu energie electrică

Se va realiza din reseaua publica existenta pe DN 64

Alimentare cu gaze

Nu este cazul

Termice

Nu este cazul,

3.7. Protectia mediului

Efectele semnificative potentiale asupra mediului – Conf, ANEXA 1 Hg 1076/2004

1. Caracteristicile planului Urbanistic Zonal

a. Gradul in care planul contribuie la dezvoltarea urbanistica a localitatii

Constructiile cu caracter comercial si de servicii integresc functiunile deficitare existente in zona.

b. Gradul in care cadrul PUZ influenteaza planul urbanistic general

PUZ-ul nu modifica conceptul de dezvoltare propus prin PUG

c. Relevanta PUZ in perspectiva dezvoltarii durabile.

Solutia propusa se inscrie in parametrii care defines conceptul de dezvoltare durabila.

d. Probleme de mediu relevante pentru PUZ

Nu exista elemente care sa aduca prejudicii mediului care pot fi semnalate, functiunea si constructiile propuse nu sunt generatoare de agresiuni asupra mediului.

e. Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Deseurile rezultate din activitatea care se va desfasura pe amplasament vor fi preluate , printr-un contract de servicii cu o firma specializata pentru aceste activitati.

Evacuarea apelor menajere se va realiza in reseaua de canalizare existenta in zona

2. Caracteristicile efectelor si ale zonelor posibil a fi afectate cu privire la :

a. Probabilitate durata frecventa

Nu este cazul. Nu exista surse de poluare

b. Natura cumulativa a efectelor

Nu este cazul. Nu exista surse de poluare Nu exista efecte nocive .

c. Natura transfrontiera a efectelor

Nu este cazul. Amplasamentul nu este in zona adiacenta frontierelor.

d. Riscul pentru sanatatea umana sau mediu

Nu este cazul. Nu exista surse care sa genereze riscuri care afecteze sanatatea umana si mediul.

e. Marimea si spatialitatea efectelor

Neglijabila spre zero

f. Valoarea si vulnerabilitatea a arealului posibil a fi afectate de

-Caracteristici naturale sau patrimoniu cultural

Nu este cazul. Amplasamentul nu este in zona de protectia a monumentelor istorice sau sit protejat

-Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu este cazul

-Folosirea terenului in mod intensive

Terenul este propus a fi folosit pentru constructii cu functiuni fara efecte negative asupra mediului
g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national comunitar sau international.

Terenul nu este situat in zone instituite cu statut de protejare

3.7. 1.Servituti urbanistice

Terenul este grevat de servitutea zonei de protectie a drumului national

3.7.2. Asigurarea acceselor

Accesul se va realiza din DN64 pe latura de NORD

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Se va urmări ca aprobarea autorizațiilor de construire sa fie in concordantă cu reglementarile zonei funcționale in care este amplasat terenul solicitantului

Consecințe economice si sociale la nivelul zonei

2. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat

Realizarea studiilor și documentațiilor tehnice necesare parcurgerii etapelor până la autorizarea lucrărilor de construcție

Realizarea obiectivului principal și a celor secundare

3. Categorii de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților locale

Nu există costuri în sarcina autorităților locale

5. ANEXE

Planul topografic

NOTA Studiul privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata d.p.d.v. economic,tehnic si al mediului inconjurator cf legii 372/2005 se va elabora la faza de Autorizatie de Construire

Intocmit,

Arh. urb. Alexandru SUCIU

REGLEMENTARI URBANISTICE - EXISTENT

LEGENDA

Conf. PUG aprobat prin HCL terenul la care
se face referire
-UTR3 zona terenuri pentru locuinte
si functiuni complementare locuirii

TERENURI PENTRU CARE SE SOLOCITA
MODIFICARE FUNCTIUNII URBANISTICE
S =5163.00 mp faneata
NR.CAD. 38584
-pasune intravilan S=2000.00mp
-faneata intravilan S=3163.00mp

- ZONA LOCUINTE
- ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA
- ZONA DE PROTECTIE DN
- ZONA DE SERVICII
- ZONA DE APE



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	BENEFICIAR	NR. PROIECT
ARHI SPACE		HODOROGEA ROMULUS	68/2024
		HODOROGEA CRISTIANA	FAZA
			PUZ
specificatia	nume	PROIECT	DATA
DIRECTOR	arh. ALEXANDRU SUCIU	CONSTRUIRE	IUNIE 2025
SEF DE PROIECT	arh. ALEXANDRU SUCIU	SERVICE AUTO, SEDIU ADMINISTRATIV	SCARA 1/100
PROIECTANT	arh. ALEXANDRU SUCIU	SPALATORIE AUTO, ANEXA, BAZIN VIDANJABIL	ARHITECTURA
DESENAT	arh. ALEXANDRU SUCIU	SEPARATOR DE HIDROCARBURI SI IMPREJMUIRE	PLANSA A02
		AMPLASAMENT	
		COMUNA PAUSESTI MAGLASI, LOC VLADUCENI, JUD. VALCEA	
		PLANSA	REGLEMENTARI URBANISTICE - EXISTENT

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

Conf. PUG aprobat prin HCL terenul la care se face referire

-UTR3 zona terenuri pentru locuinte si functiuni complementare locuirii

TERENURI PENTRU CARE SE SOLOCITA MODIFICARE FUNCTIUNII URBANISTICE

S =5163.00 mp faneata

NR.CAD. 38584

-pasune intravilan S=2000.00mp

-faneata intravilan S=3163.00mp

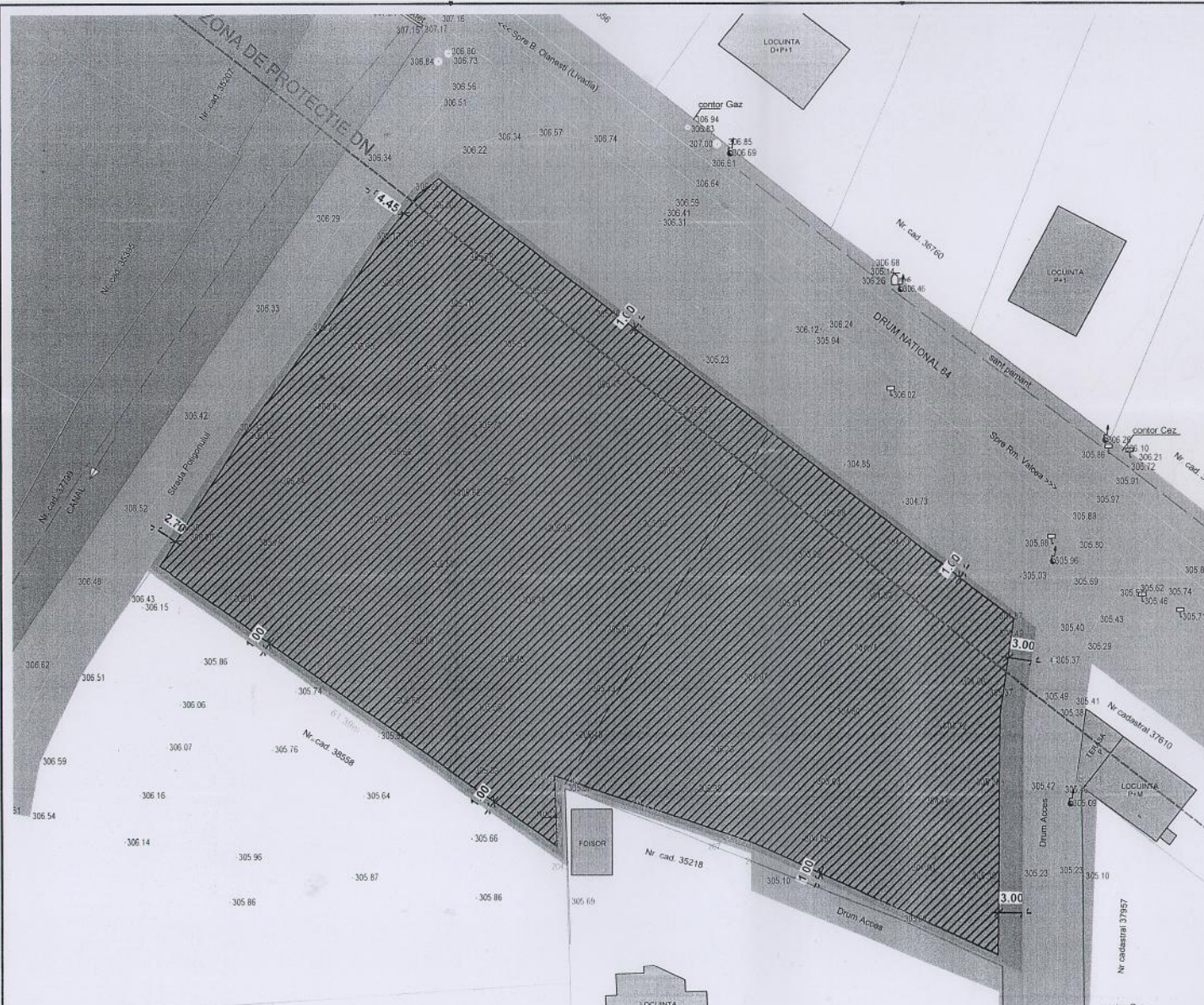
TERENURI PENTRU CARE SE SOLOCITA MODIFICARE FUNCTIUNII URBANISTICE

S =5018.41 mp faneata

-  ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA
-  ZONA LOCUINTE
-  ZONA DE SERVICII SI COMERT S=5018,41mp
-  LIMITA TEREN
-  ZONA EDIFICABILA
-  ZONA DE PROTECTIE DN
-  ZONA DE APE
- POT MAXIM 45.00%
- CUT MAXIM 1.00



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	NR. PROIECT
ARHI SPACE	RC J-38/42/2004 CUI R 8005020 RA VALCEA STR. CALAIEI LUI TRAIAN NR. 24 B. 27 SC. C. A.P.S. tel/fax 0250-737467 mobil 0714309147 e-mail: arhi@arhi-space.ro		68/2024
specificatia	nume		FAZA
DIRECTOR	arh. ALEXANDRU SUCIU		PUZ
SEF DE PROIECT	arh. ALEXANDRU SUCIU		DATA
PROIECTANT	arh. ALEXANDRU SUCIU		Iunie 2025
DESINAT	arh. ALEXANDRU SUCIU		SCARA
			ARHITECTURA
			PLANSA
			REGLEMENTARI URBANISTICE
			PLANSA A05



REGLEMENTARI URBANISTICE-ILUSTRARE

LEGENDA

Conf. PUG aprobat prin HCL terenul la care
se face referire
-UTR3 zona terenuri pentru locuinte
si functiuni complementare locuirii

TERENURI PENTRU CARE SE SOLOCITA
MODIFICARE FUNCTIUNII URBANISTICE
S =5163.00 mp faneata
NR.CAD. 38584

BILANT TERITORIAL

ZONA DE SPORT SI AGREMENT

Teren aferent zonei functionale S=5018.41mp 100%

	existent	propus	
☐ SERVICE AUTO	0%	4.3%	S=216.00mp
☐ SEDIU ADMINISTRATIV	0%	1.9%	S=96.00mp
☐ ANEXA	0%	0.3%	S=19.50mp
☐ SPALATORIE AUTO	0%	2.4%	S=120.00mp
☐ SPATIU VERDE	0%	65.6%	S=3296.00mp
☐ ALEI PIETONALE, AUTO SI PARCAJE	0%	25.5%	S=1270.91mp
☐ 19 LOCURI DE PARCARE			POT 9.00%
			CUT 0.02

- BAZIN VIDANJABIL
- SEPARATOR HIDROCARBURI
- ACCES AUTO SI PIETONAL

POT MAXIM 45%
CUT MAXIM 1.00

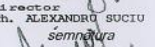
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	NR. PROIECT
AIRHI space	ARHI SPACE		68/2024
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	FAZA
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	PUZ
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	DATA
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	IUNIE 2025
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	SCARA
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	ARHITECTURA
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	PLANSA
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	PLANSA A04



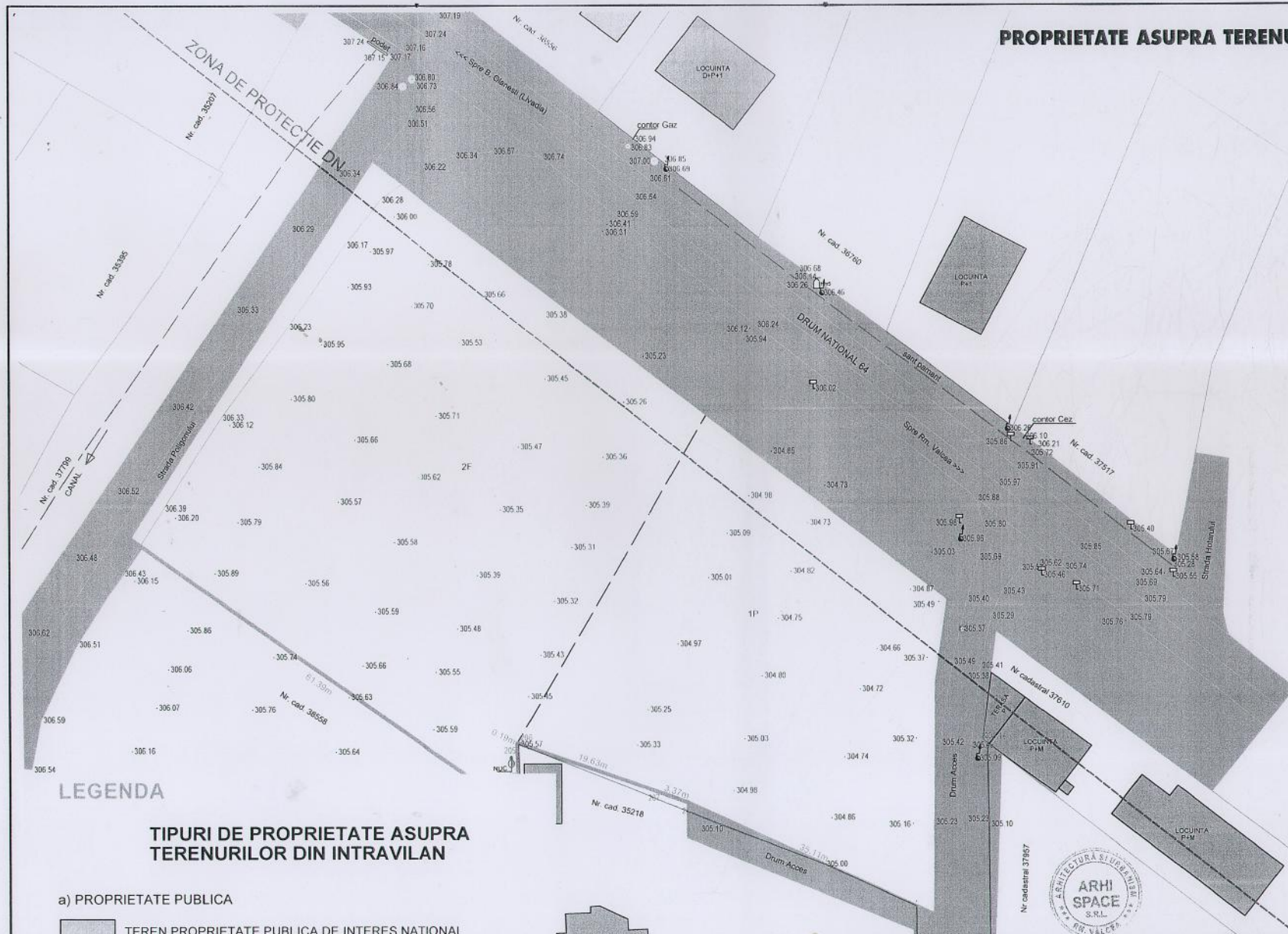
LEGENDA

RETEA DE APA

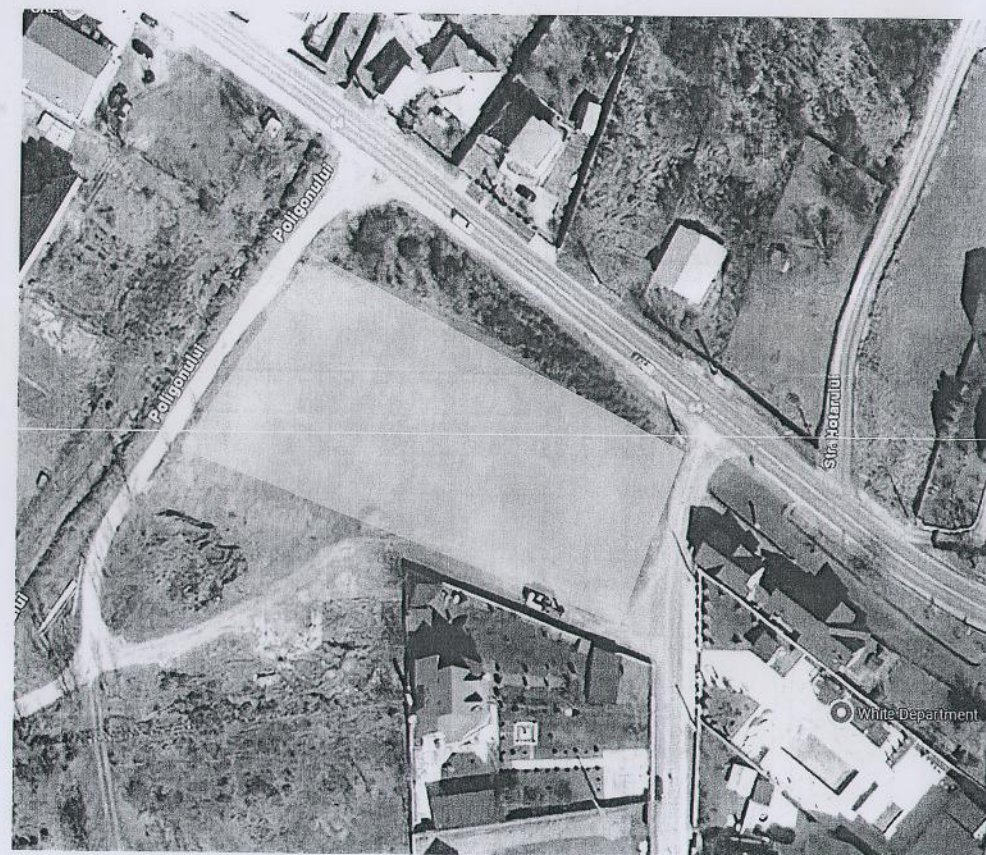
RETEA DE GAZE

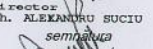
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SPATIU SEM NATORA			
ARH space		R.C. J-38/42/2004 CUI 8.50054520 RM VALCEA STR.CALA LII TRAIAN, NR. 14 B. 27 S. 4P tel/fax 0230-737667 / fax 0744-111040 email arhitectura@arh.ro	BENEFICIAR	HODOROGEA ROMULUS HODOROGEA CRISTIANA	NR. PROIECT 68/2024 FAZA
	specificația	nume	director arh. ALEXANDRU SUCIU	PROIECT	PUZ
	DIRECTOR	arh. ALEXANDRU SUCIU		CONSTRUIRE SERVICE AUTO,SEDIU ADMINISTRATIV SPALATORIE DE AUTO,ANEXA,BAZIN VIDANJABIL SEPARATOR DE HIDROCARBURI SI IMPREJMUIRE	DATA IUNIE 2025
	SEF DE PROIECT	arh. ALEXANDRU SUCIU		AMPLASAMENT	SCARA
	PROIECTANT	arh. ALEXANDRU SUCIU		COMUNA PAUSETI MAGLASI, LOC VLADUCENI, JDE. VALCEA	ARHITECTURA
DESENAT	arh. ALEXANDRU SUCIU	PLANSA REGLEMENTARIILE EDILITARE		PLANȘA A05	

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA			
AIRHI space specificația DIRECTOR SEF DE PROIECT PROIECTANT DESENAT	R.C. 1-30/42/2004, CUI P. 2056520 RM. VALCEA STR. GALEA LU. TRAIAN NR. 144 B. 25, SC. C. A.P.B. tel/fax 0250-727607 / mobil 0744007187 e-mail airhi@proiecti.ro		BENEFICIAR	HODOROGEA ROMULUS HODOROGEA CRISTIANA	NR. PROIECT 68/2024 FAZA PUZ DATA IUNIE 2025 SCARA ARHITECTURA PLANȘA A06
	nume	director arh. ALEXANDRU SUCIU	PROIECT	CONSTRUIRE SERVICE AUTO, SEDIU ADMINISTRATIV SPALATORIE AUTO, ANEXA, BAZIN VIDANJABIL SEPARATOR DE HIDROCARBURI SI IMPREJMUIRE	
	nume	arh. ALEXANDRU SUCIU	AMPLASAMENT	COMUNA PAUSESTI MAGLARI, LOC VLADUCENI, JUD. VALCEA	
	nume	arh. ALEXANDRU SUCIU	PLANSA	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
	nume	arh. ALEXANDRU SUCIU			

[illegible]

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SRL SEMNATURA RC: J-36/42/2004, CUI: R 16056520 RM: VICEA STRACALA LU TRANAN NR. 164 B 27 SC C 4/18 tel/fax 0250-737607, 0741-09147 email info@vicesa.ro		NR. PROIECT
		BENEFICIAR HODOROGEA ROMULIUS HODOROGEA CRISTIANA		68/2024
specificația	nume	director arh. ALEXANDRU SUCIU	PROIECT CONSTRUIRE SERVICE AUTO, SEDIU ADMINISTRATIV SPALATORIE AUTO, ANEXA, BAZIN VIDANJABIL SEPARATOR DE HIDROCARBURI SI IMPREJMUIRE	FAZA
DIRECTOR	arh. ALEXANDRU SUCIU	semnatul 	AMPLASAMENT	PUZ
SEF DE PROIECT	arh. ALEXANDRU SUCIU		COMUNA PAUSESTI MAGLASI, LOC VLADUCENI, JUD. VALCEA	DATA
PROIECTANT	arh. ALEXANDRU SUCIU		PLANSĂ	Iunie 2025
DESENAT	arh. ALEXANDRU SUCIU		INCADRARE IN TERITORIU	SCARA 1:5000
				ARHITECTURĂ
				PLANSĂ A01

ROMÂNIA

Județul Vâlcea

Comuna Păușești-Măglași

Nr. 8768 din 28.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 90 din 30.10.2024

**În scopul: CONSTRUIRE SERVICE AUTO, SEDIU ADMINISTRATIV,
SPĂLĂTORIE AUTO, ANEXĂ, BAZIN VIDANJABIL,
SEPARATOR DE HIDROCARBURI ȘI ÎMPREJMUIRE**

Ca urmare a Cererii adresate de **Hodorogea Romulus**, cu domiciliul în județul Vâlcea, comuna Vlădești, sat Vlădești, str. Aleea Florilor, nr. 4, telefon ... , e-mail, înregistrată la nr. 8768 din 28.10.2024.

Pentru imobilul — teren —, situat în județul Valcea., comuna Păușești -Măglași, satul Vlăduțeni cod poștal ..., str.....nr....., bl. sc., et., ap., sau identificat prin³⁾ plan de încadrare în zonă, plan de situație și nr. cadastral 38584.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 5164/2011. , faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Păușești-Măglași, nr. 46./2014, având prelungită valabilitatea cu H.C.L. nr. 41/2024.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobil format din teren în suprafața totală de 5163 mp. situat în intravilanul com. Păușești-Măglași conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. 5164/2014 aprobat cu HCL nr. 46/2014, având prelungită valabilitatea cu HCL 41/2024, este proprietatea soților Hodorogea Romulus și Hodorogea Cristina, conform Act Notarial, Încheiere de Autentificare nr. 631 din 24.05.2023 și Act Notarial, Încheiere de Autentificare nr. 548 din 09.05.2023 emise de notar public Săndulescu Elena Luiza.

Conform Extras C.F. eliberată la cererea nr. 96541 din 22.10.2024, terenul are categoria de folosință pășune- 2000 mp. și fâneată- 3163 mp., nu este purtător de sarcini și nu este situat în zona de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

2. REGIMUL ECONOMIC :

În prezent pe terenul în suprafață totală de 5163 mp. situat în intravilanul localității nu sunt edificate construcții.

Categoria de folosință a terenului : pășune-2000 mp. și fâneată -3.163 mp. .

Conf. PUG terenul se afla in UTR 3 cu destinatia zonă terenuri pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii.

Utilizări admise - locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1E+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare; - pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+1E+M niveluri; - terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii; - spații verzi; - unitati comerciale compatibile și de alimentare publică; - activități economice traditionale; - spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești; - ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante; - informare turistică și agenții de turism; - școală de vacanță, gradiniță, centru de supraveghere copii; - centru medical, dispensar, farmacie. - Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională ; Locuința cu anexe gospodărești si spațiul pentru agricultura: gradina, livada, teren arabil , creșterea animalelor . - anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit; acolo unde nu este posibilă păstrarea acestei distanțe se va obține obligatoriu avizul direcției de sănătate publică. - ponderea activitatilor complementare locuirii în clădirea principală trebuie sa fie de max.50% din suprafata utila a clădirii, cu exceptia parcelelor folosite pentru pensini agro turistice unde ponderea camerelor de cazare este variata.

Utilizari interzise

- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- stații de întreținere auto, spălătorii chimice;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 5 animale mici .
- este interzisă ocuparea cu locuințe a terenurilor deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban.
- este interzisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unor dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație. -amplasarea de depozite de reziduuri.

3. REGIMUL TEHNIC :

Conform solicitării din documentația depusă în vederea emiterii prezentului certificat de urbanism, se dorește construirea a unui service auto și a unei spălătorii auto, ceea ce presupune schimbarea funcțiunii urbanistice pentru terenul analizat din zona de locuire individuală si funcțiuni complementare în zonă instituții si servicii. Pentru aceasta se impune **elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal**. Aliniamentul, regimul de inaltime, POT maxim, CUT Maxim, utilitati, circulatie etc. vor fi reglementate în conformitate cu regulamentul local de urbanism aprobat pentru utilizarile admise prevazute prin RLU si PUG pentru comuna Păușești-Măglași aprobate cu HCL 46/2014 a cărui valabilitate a fost prelungită cu H.C.L. nr. 41/2024, pentru activitatea de servicii . Se vor respecta prevederile Codului Civil.

În prezent pentru amplasamentul studiat există posibilitatea racordării la utilitățile din zonă, respectiv : alimentare cu apă/canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, internet. In prezenta accesul la teren se realizează din drumul local din zonă.

Inainte de elaborarea PUZ-ului, beneficiarul va solicita in baza unei documentatii avizul de oportunitate intocmit de responsabilul din structura de urbanism si amenajare a teritoriului si aprobat de către primarul localitatii Păușești Maglasi (conf. Art. 32, lit. „c” din Legea 350/2001 cu modificările ulterioare .

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu~~ poate fi utilizat în scopul declarat pentru

**CONSTRUIRE SERVICE AUTO, SEDIU ADMINISTRATIV,
SPĂLĂTORIE AUTO , ANEXĂ, BAZIN VIDANJABIL,
SEPARATOR DE HIDROCARBURI ȘI ÎMPREJMUIRE**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții —
de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru
protecția mediului :

**AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI VALCEA
Str.Remus Belu Nr. 6, Rm. Valcea**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)**

c) **documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):**

D.T.A.C.

☐ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.D.**

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

X alimentare cu apă (SC Apavil SA) ✓

X gaze naturale (Distrigaz Sud Retele SRL) ✓

X alimentare cu energie electrică (S.C. D.E.O. S.A.) ✓

X salubritate (SC Urban SA) ✓

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) **avize și acorduri privind:**

X securitatea la incendiu (ISU Vâlcea- dacă este cazul) ✓

☐ protecția civilă

X sănătatea populației (DSP Vâlcea) ✓

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)**

-Acord/Aviz Administrator Drum Național (DN 64) (conform plan situație se dorește realizarea accesului direct la proprietate din drumul național) ✓

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original)**

-Aviz de oportunitate pentru inițiere P.U.Z. (conform Legii nr. 350/2001);

-Documentație cadastrală vizată O.C.P.I. pe suport hartie si digital;

-P.U.Z -elaborat conform Metodologiei de elaborare si continutul cadru emisa de MLPLAT;

-Studiul geotehnic; ✓

-Deviz estimativ lucrări (în cazul în care se va folosi prezentul certificat de urbanism pentru autorizarea lucrărilor)

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).**

g) **Documentele de plată taxe (copie)**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității

administrației publice emitente ***),

Primarul comunei Păusești Maglasi

Ion RADI

Secretar general al comunei,

Mihaela-Florela POPESCU

Fecurșu arhitect-șef *****)
INSP. Mihail BĂIAȘU

Achitat taxa -50 LEI conf. Chitanta SERIA 172082/2024 nr 0006500 din 28.10.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism*

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Conducătorul autorității
administrației publice emitente ***)*,
.....
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general / Secretar,
.....
(numele, prenumele și semnătura)

*Arhitect-șef ****)*
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

*) Se completează, după caz :

- Consiliului județean ;
- Primăria Municipiului București ;
- Primăria Sectorului al Municipiului București ;
- Primăria Municipiului ;
- Primăria Orașului ;
- Primăria Comunei ;

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- ***) Se completează, după caz : — președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului al municipiului București
 - primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau „pentru arhitectul șef” de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

Anunț referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Primăria Comunei Păușești-Măglași

Astăzi, 06.08.2025, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: *Aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru „Construire service auto, sediu administrativ, spălătorie auto, anexă, bazin vidanjabil, separator hidrocarburi și împrejmuire”*

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general

Administrația locală urmărește ca dezvoltarea zonei să se realizeze în limitele strategiei de dezvoltare aprobate prin PUG, iar intervențiile care presupun modificări ale regulamentelor urbanistice aprobate, să fie și în limitele tendințelor de dezvoltare rezultate din evoluția intereselor dezvoltatorilor pentru terenurile din zonă.

Documentația aferentă proiectului de act normativ include :

- referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;
- raportul compartimentului de specialitate din aparatul de specialitate al primarului
- Raportul informării și consultării publicului

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la www.primariapausesti-maglasi.ro
- la sediul instituției: Comuna Păușești-Măglași, sat Păușești-Măglași, strada Principală, nr. 24;
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe baza de cerere depusă la biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 18.08.2025:

x ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: pausesti_maglasi@vl.e-adm.ro;

x prin posta, pe adresa Primăria Comunei Păușești-Măglași, Comuna Păușești-Măglași, sat Păușești-Măglași, strada Principală, nr. 24;

x la sediul instituției, la Registratura, adresa Comuna Păușești-Măglași, sat Păușești-Măglași, strada Principală, nr. 24, între orele 08.00-14.00.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru

„Construire service auto, sediu administrativ, spălătorie auto, anexă, bazin vidanjabil, separator hidrocarburi și împrejmuire”

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul <https://www.primariapausesti-maglasi.ro/rapoarte-legi-52.php>.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificata în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o alta autoritate sau instituție publică până la data de 22.08.2025

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0250776533, e-mail: pausesti_maglasi@vl.e-adm.ro, persoana de contact: Dragoș-Constantin TISOAICĂ.