



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI
JUDEȚUL VÂLCEA

HOTĂRÂREA NR. 50

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Local de Urbanism pentru „Construire casă de vacanță I, Casă de vacanță 2, platformă betonată, împrejmuire proprietate și bazin vidanjabil

Consiliul Local al Comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 10.10.2023, la care participă un număr de 13 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. 15 din 22.04.2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Comunei Păușești-Măglași;
- l) H.C.L. nr. 46 din 26.09.2023 privind alegerea președintelui de ședință pentru perioada octombrie-decembrie 2023;

Luând act de :

- a) referatul de aprobare a proiectului de hotărâre inițiat de primarului comunei, înregistrat sub nr. 6782 din 28.08.2023;
- b) raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 6783 din 28.08.2023;
- c) avizul consultativ al comisiei de specialitate pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor și al comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al localității, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț;

Având în vedere:

- a) Procesul-verbal nr. 6570 din 21.08.2023 întocmit de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism privind finalizarea procedurii de informare și consultare a publicului;
- b) Raportul consultării și informării publicului înregistrat sub nr. 6543 din 17.08.2023;

Ținând cont de publicarea anunțului privind elaborarea proiectului Hotărârii Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Construire casă de vacanță I, Casă de vacanță 2, platformă betonată, împrejmuire proprietate și bazin vidanjabil,, Planului local de urbanism aferent PUZ, 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 13 voturi „pentru” , 0 voturi „contra”, 0 „abțineri,, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru „Construire casă de vacanță I, Casă de vacanță 2, platformă betonată, împrejmuire proprietate și bazin vidanjabil,, , elaborat de proiectant S.C. Arhispace S.R.L. Râmnicu Vâlcea pentru beneficiarii Marius-Mihai BĂRBULESCU și Alexandra-Elena BĂRBULESCU, 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 introducerea în intravilanul comunei Păușești-Măglași a suprafeței de 2065 m.p. teren arabil.

Art.5 Asigurarea căilor de acces, a dotărilor și utilităților publice și echipamentelor tehnice necesare construirii și ulterior utilizării construcțiilor, se fac pe cheltuiala investitorilor.

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.

Președinte de ședință,
Constantin BUȘI

Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general la comunei,
Mihaela-Florela POPESCU

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 50/10.10.2023			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☒ absolută ☐ calificată	10/10/2023	
2	Comunicarea către primar	10/10/2023	
3	Comunicarea către prefectul județului	11/10/2023	
4	Aducerea la cunoștință publică	18/10/2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	.../.../.....	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	18/10/2023	

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 50 din 10.10.2023

ARHIS
space

FAZA

PUZ

OBIECTIV

**Construire Casa de vacanta 1, Casa de vacanta 2,
Platforma betonata,
Imprejmuire proprietate si Bazin vidanjabil**

BENEFICIAR

**BARBULESCU MARIUS MIHAI
BARBULESCU ALEXANDRA ELENA**

AMPLASAMENT

Pausesti-Maglasi, Loc Vladuceni, Jud. Valcea

ELABORATOR

S.C. ARHISPACE S.R.L. RM. VÎLCEA

ANUL

2023

PAGINA DE RESPONSABILITĂȚI

CONDUCEREA ELABORARII PROIECTULUI

PROIECTANT GENERAL

S.C ARHISPACE S.R.L
director, arh Alexandru SUCIU

URBANISM proiectant specialitate, arh Alexandru SUCIU

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

PIESE SCRISE

1. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

- U1/1 – Încadrarea în teritoriu
- U2/1 – Situatia existenta
- U3/1 – Reglementari urbanistice
- U4/1 – Mobilare urbana
- U5/1 – Reglementari edilitare
- U6/1 – Proprietate asupra terenurilor

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar

BARBULESCU MARIUS MIHAI

BARBULESCU ALEXANDRA ELENA

Adresa

Pausesti Maglasi, Loc Vladuceni, Jud. Valcea

Proiectant

S.C. ARHISPACE S.R.L. Rm. Vâlcea - R.C
J38/42/2004, RO16056520

Șef proiect,

arh. Alexandru SUCIU

Data elaborării

apr. 2023

Obiectul lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Construire Casa de vacanta 1, Casa de vacanta 2,
platforma betonata, imprejmuire proprietate si
bazin vidanjabil**

Surse de documentare **PLANUL URBANISTIC GENERAL**
Comuna Pausesti-Maglasi

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

Zona nu a evoluat din punct de vedere urbanistic, fiind situata in extravilanul localitatii. Pana la aceasta data nu au existat interese din partea comunitatii sau a parsoanelor fizice sau juridice pentru dezvoltarea zonei.

2.2. Încadrare în localitate

2.2.1. Amplasament teren

Terenul studiat este situat in extravilanul/intravilanul comunei Pausesti-Maglasi . Terenul este liber de constructii.

2.2.2. Folosinta actuala a terenului

Terenul solicitat pentru introducere in intravilan face parte din **CONTUR TERENURI TOTAL - S=2498 mp** din care : intravilan=433.00mp; extravilan=2065.00mp, proprietatea lui Babrbulescu Marius Mihai si are categoria de folosinta "arabil".

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

Funcțiunea urbanistica sollicitata in studiul de oportunitate este de "zona de locuinte si constructii cu functiuni complementare" pentru terenul ce urmeaza a fi introdus in intravilan cu suprafata de 2065.00 mp .

2.3. Elemente de cadru natural

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

2.4. Circulația

Terenul se invecineaza pe latura Nord cu Drum Comunal.

In perimetrul terenului solicitat in intravilan nu exista drumuri de exploatare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de constructii.

2.6. Echipare edilitara**Retele apa - canal****APA**

In zona studiata exista retea de apa la 100 m.

CANALIZARE

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

Retele termice

In zona studiata nu exista retele termice.

Retele electrice

In zona supusa analizei exista retele electrice aeriene de joasa tensiune la 100 de m.

Retelele electrice existente sunt construite pe stalpi de beton tip centrifugat sau vibrat.

Retele gaze

In zona studiata nu exista retea de gaze

2.7. Probleme de mediu**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**

Planul topografic este realizat de SC IRINA TOP 3D CAD SRL.

Terenul cu o usoara panta pe directia vest-est intre cotele de nivel 398.45 si 401.32.

Studiu geotehnic A se vedea studiul geotehnic anexat.

Studiu hidrogeologic Nu este cazul.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prevederile Regulamentului de Urbanism pentru terenul solicitat pentru introducere in intravilan sunt pentru construire pe terenuri in extravilan ce permit numai realizarea de constructii pentru exploatare agricola sau cresterea animalelor, toate celelalte tipuri de constructii fiind interzise.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul

3.4. Modernizarea circulației

Nu se propune modernizarea circulației rutiere și pietonale adiacenta terenului.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Reglementările urbanistice reglementează condițiile de amplasare a construcțiilor de locuit cu funcțiuni complementare acestora, cai de circulație rutieră în incintă, zonele de parcare, spațiile verzi amenajate, zona gospodărească.

Indicatori urbanistici propuși prin regulamentul de urbanism aferent PUZ

P.O.T. Procent de ocupare teren propus 45%

C.U.T. coeficient de utilizare propus 0,80

RESTRICTII DE CONSTRUIRE - cu condiționari.

Regimul de înălțime maxim va fi de max P+2E (eventual cu mansarda) pentru toate tipurile de construcții cu funcțiuni complementare construcțiilor.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă și canalizare

Se propune alimentarea cu apă prin extinderea rețelei.

Apele uzate menajere pot fi colectate în bazinul vidanabil propus.

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

Alimentare cu energie electrică

Se va realiza prin extinderea rețelei publice existente pe drumul comunal.

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

Extinderea intravilanului localității cu funcțiunea de locuințe și construcții complementare funcțiunii principale este o necesitate a investitorului în condițiile în care zonele adiacente au funcțiunea de locuințe

b. Gradul în care cadrul PUZ influențează planul urbanistic general

PUZ-ul propune completarea destinației de zonă de locuințe a zonei existente deja cu această funcțiune

c. Relevanța PUZ în perspectiva dezvoltării durabile.

Funcțiunea propusă este în spiritul și sensul dezvoltării localității și nevoilor comunității în condițiile racordării la infrastructura de utilități existentă și eficientizarea folosirii acesteia.

d. Probleme de mediu relevante pentru PUZ

Nu există elemente care să aducă prejudicii mediului care pot fi semnalate, funcțiunea și construcțiile propuse nu sunt generatoare de agresiuni asupra mediului.

e. Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Deseurile rezultate din activitatea care se va desfășura pe amplasament vor fi preluate, printr-un contract de servicii cu o firmă specializată pentru aceste activități.

Evacuarea apelor menajere se va realiza în rețeaua de canalizare existentă în zonă

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Probabilitatea de a apărea efecte negative în timpul sau după terminarea proiectului este foarte mică spre zero.

Durata presupuselor efecte negative ar dura doar pe perioada desfasurarii proiectului, insa efectele negative asupra mediului sunt nule.

Frecventa efectelor proiectului este nula, la fel si reversibilitatea.

b) natura cumulativă a efectelor

Pentru acest proiect nu există surse de poluare sau efecte nocive.

c) natura transfrontalieră a efectelor;

Proiectul va fi implementat intr-o zonă care se află la sute de kilometri de cel mai apropiat punct al unei granite, prin urmare proiectul nu are nici o legătură de natură transfrontalieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

In urma acestui proiect nu vor fi generate surse de poluare sau efecte nocive pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Proiectul implementat nu are potențialitatea de afectare in vreun fel a zonei sau populației din zonă.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul, amplasamentul unde se va desfășura proiectul nu este amplasat in apropierea unei arii protejate sau unui monument cultural care sa afecteze in vreun fel patrimoniul cultural al zonei.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Pe timpul proiectului, nu vor fi depasite in nici un fel valorile limită de calitate a mediului.

(iii) folosirea terenului in mod intensiv;

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

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Amplasamentul unde se va desfasura proiectul nu este situat in situl NATURA 2000 sau in apropiere de o arie protejata, distanta de la proiect pana la cea mai apropiata zona protejata fiind de zeci de kilometri, prin urmare estimam ca proiectul implementat nu va afecta in nici un fel zonele de protejare de pe național, comunitar sau internațional.

3.7.1. Servituti urbanistice

Terenul nu este grevat de servituti urbanistice

3.7.2. Asigurarea acceselor

Accesul se va realiza dintr-un drum comunal

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

1. 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 utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată d.p.d.v. economic, tehnic și al mediului înconjurător cf. legii 372/2005 se va elabora la faza de Autorizație de Construire

Intocmit,

Arh. urb. Alexandru SUCIU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ZONA DE LOCUINTE

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 ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în intravilan este permisă în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament.

După executarea și punerea în funcțiune a obiectivului solicitat se vor monitoriza următoarele aspecte:

- evitarea poluării în zona amplasamentului și în zonele adiacente pe timpul lucrărilor de construcție și în perioada de exploatare a viitoare construcții;
- gestionarea corespunzătoare a materialelor de construcție;

- 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 DE LOCUINTE

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- subzona destinata construcțiilor cu funcțiuni de locuinte si funcțiuni complementare
- subzona de circulatii carosabile si parcare pentru personal si public
- subzona de spatii verzi
- subzona spatii constructii anexe

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Se admit cladiri cu funcțiuni de locuire

Funcțiuni complementare

- spatii de servicii, comert, turism cu suprafata desfasurata de max 240 mp
- constructii gospodaresti, anexe, garaj, magazine
- sere, foisoare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise toate tipurile de acivitati ce nu sunt in concordanta cu activitatile 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 in aliniamentul construit existent sau retras de la acesta la 3 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE AI F TERENULUI

Amplasarea cladirilor se va face la o distanta de min 3 m sulu de limitele Nord Vest si Sud-Vest si la 1 m fata de limitele Nord-Est si Sud-Est.

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2.00 metri, 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, HOTARAREA 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.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

Asigurarea accesului și a circulației autospecialelor de intervenție în incintele operatorilor economici

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 $P+2E$

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, u upuratelor 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 = 0,8 [mp. ADC/mp. teren];

TERENURI SITUATE ZONE DE PROTECȚIE

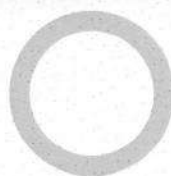
Terenul este sub incidența servitutilor generate de existența zonelor de protecție

Nu este cazul.

Pentru construcțiile propuse a se amplasa în zonele de protecție, se va solicita avizul administratorilor acestora

Intocmit,

Arh. urb. Alexandru SUCIU



ZONA STUDIATA

VERIFICATOR / EXPERT	NUME		
ARHI <i>space</i>	 R.C. J-38/42/2004 CUI 15056520 RM. VALCEA STR. CALA LUPTRAIAN NR. 164-BL. 27-80 C. AP. 8 tel/fax 0250-737667 mobil 0744-691147 email arhipace@gmail.com director 8111, 1000000000 87777	PROIECT BENEFICIAR BARBULESCU MARIUS MIHAI BARBULESCU ALEXANDRA ELENA	
		NR. PROIECT 15/2023	
		FAZA PUZ	
		DATA APR. 2023	
		SCARA 1:1000	
specifica via	nume	semn'tura	
DIRECTOR	arh. ALEXANDRU SUCIU		
SEF DE PROIECT	arh. ALEXANDRU SUCIU		
PROIECTANT	arh. ALEXANDRU SUCIU		
DESENAT	arh. ALEXANDRU SUCIU		
		AMPLASAMENT Pausesti-Maglasi, Loc Vladuceni, Jud. Valcea	
		PLANSA INCADRARE IN TERITORIU	
		PLANSA A01	



LEGENDA

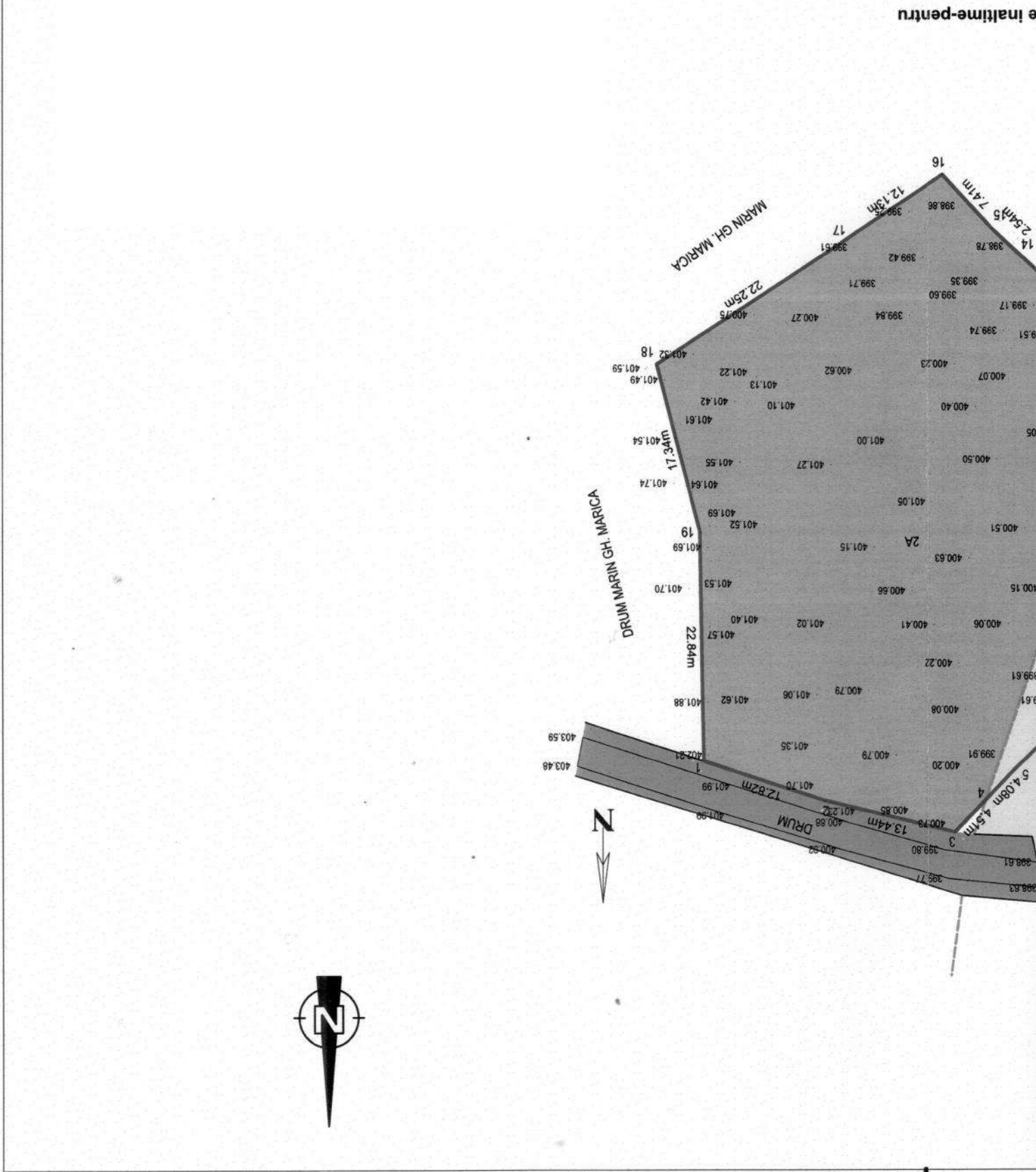
Reglementari urbanistice in zonele functionale
Conf. PUG terenul se afla in UTR3 cu destinatia zona terenuri pentru locuinte cu regim mic de intravilan si terenuri agricole in extravilanul localitatii.

-  **CONTUR TEREN TOTAL - S=2498.00 mp**
intravilan - S=433.00 mp
Extravilan - S=2065.00mp
-  **TEREN SOLICITAT PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN S=2065.00 mp**
-  **ZONA DE LOCUINTE**
-  **ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA**
-  **LIMITA INTRAVILAN/EXTRAVILAN**

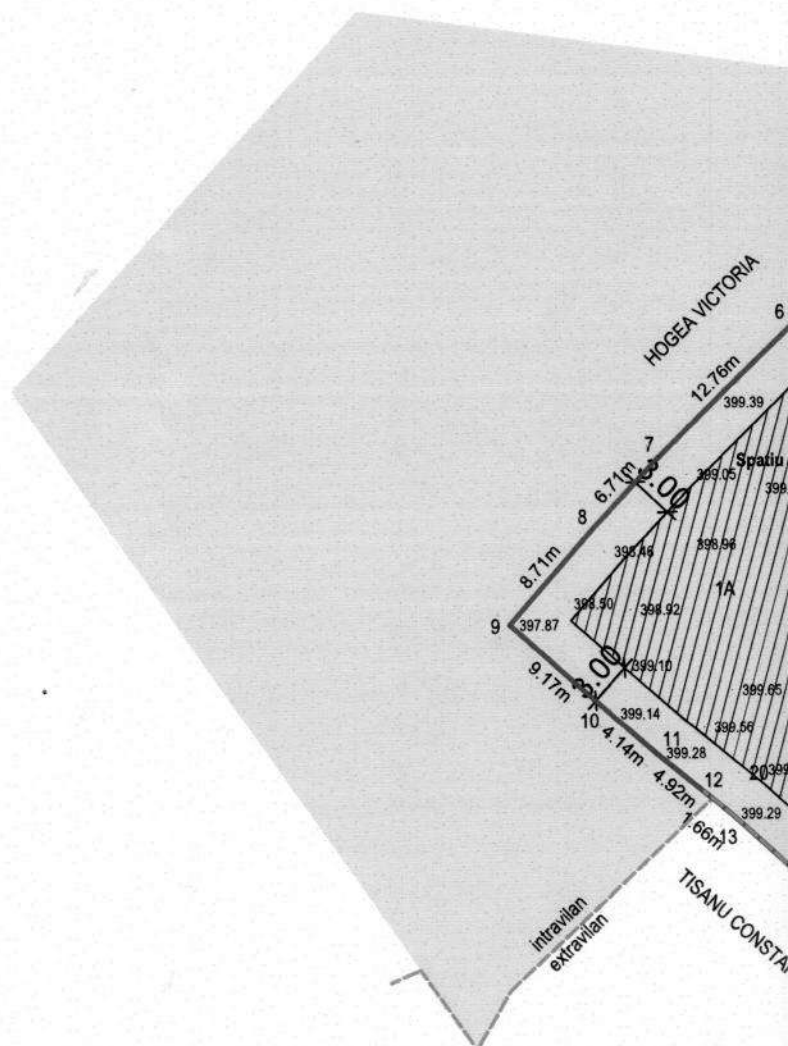
PLANSA A02	PLANSA	REGLEMENTARI URBANISTICE - EXISTENT
ARHITECTURA	Pausesti-Maglasi, Loc. Valcea	
SCARA 1:1000	AMPLASAMENT	
APR. 2023	Imprejurire proprietate si Bazin vidanjabil	
DATA	Construire Casa de vacanta 1, Casa de vacanta 2, Platforma betonata,	
PUZ	PUZ URBANISTIC ZONAL	
FAZA	PROIECT	
15/2023	BENEFICIAR	BARBULESCU MARIUS MIHAI
NR. PROIECT		

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMANATURA
specificatia	nume	semanatura
DIRECTOR	adm. ALEXANDRU SUCIU	
SEF DE PROIECT	adm. ALEXANDRU SUCIU	
PROIECTANT	adm. ALEXANDRU SUCIU	
DESEINAT	adm. ALEXANDRU SUCIU	

RC J-38/42/2004, Cota 1.605520
RM. 164 BL 27 SC C AP8
NR. 164 BL 27 SC C AP8
tel/fax 0250-737667 mobil 0744-691147
email orihopoc@gmail.com

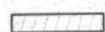


e inaltime-pentru

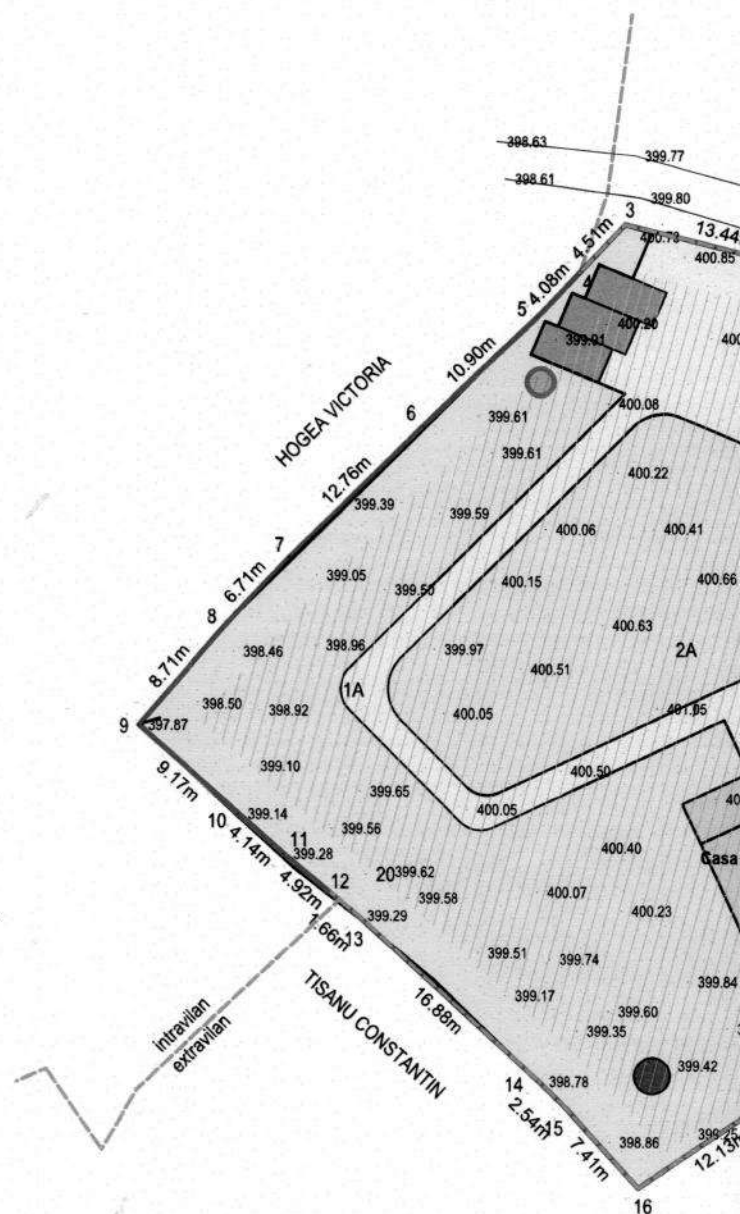


LEGENDA

Reglementari urbanistice in zonele functionale
 Conf. PUG terenul se afla in UTR3 cu destinatia zona terenuri pentru locuinte cu regim mic de inaltime
 intravilan si terenuri agricole in extravilanul localitatii.

-  **CONTUR TEREN TOTAL - S=2498.00 mp**
Intravilan propus - S=2498.00 mp
-  **ZONA DE LOCUINTE**
-  **ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA**
-  **LIMITA INTRAVILAN/EXTRAVILAN PROPU SA**
-  **ZONA EDIFICABILA**

P.O.T. MAXIM - 45%
 C.U.T. MAXIM - 0.80
 REGIM DE INALTIME MAX. P+2

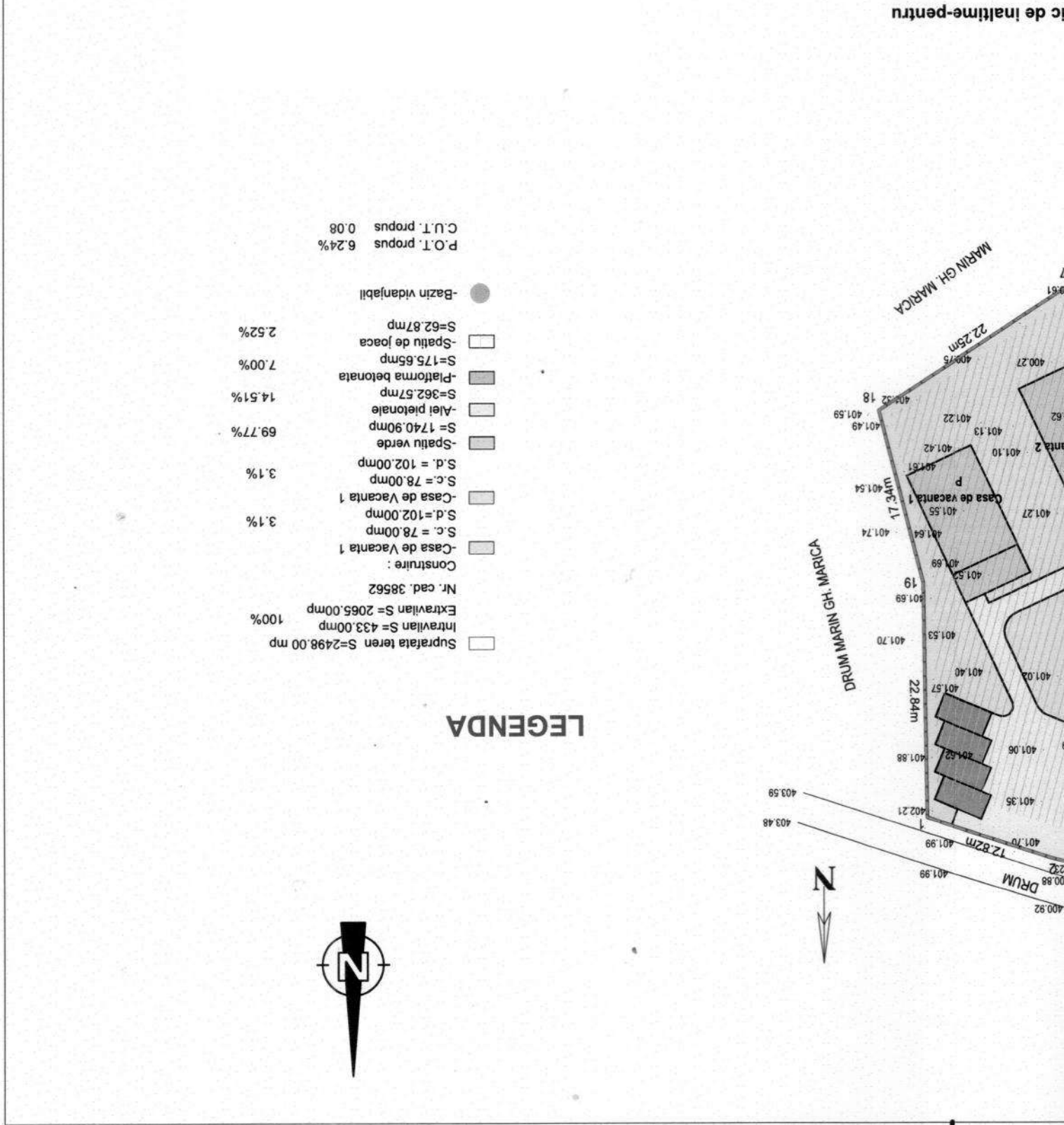


Reglementari urbanistice in zonele functionale
 Conf. PUG terenul se afla in UTR3 cu destinatia zona terenuri pentru locuinte cu regim
 intravilan si terenuri agricole in extravilanul localitatii.

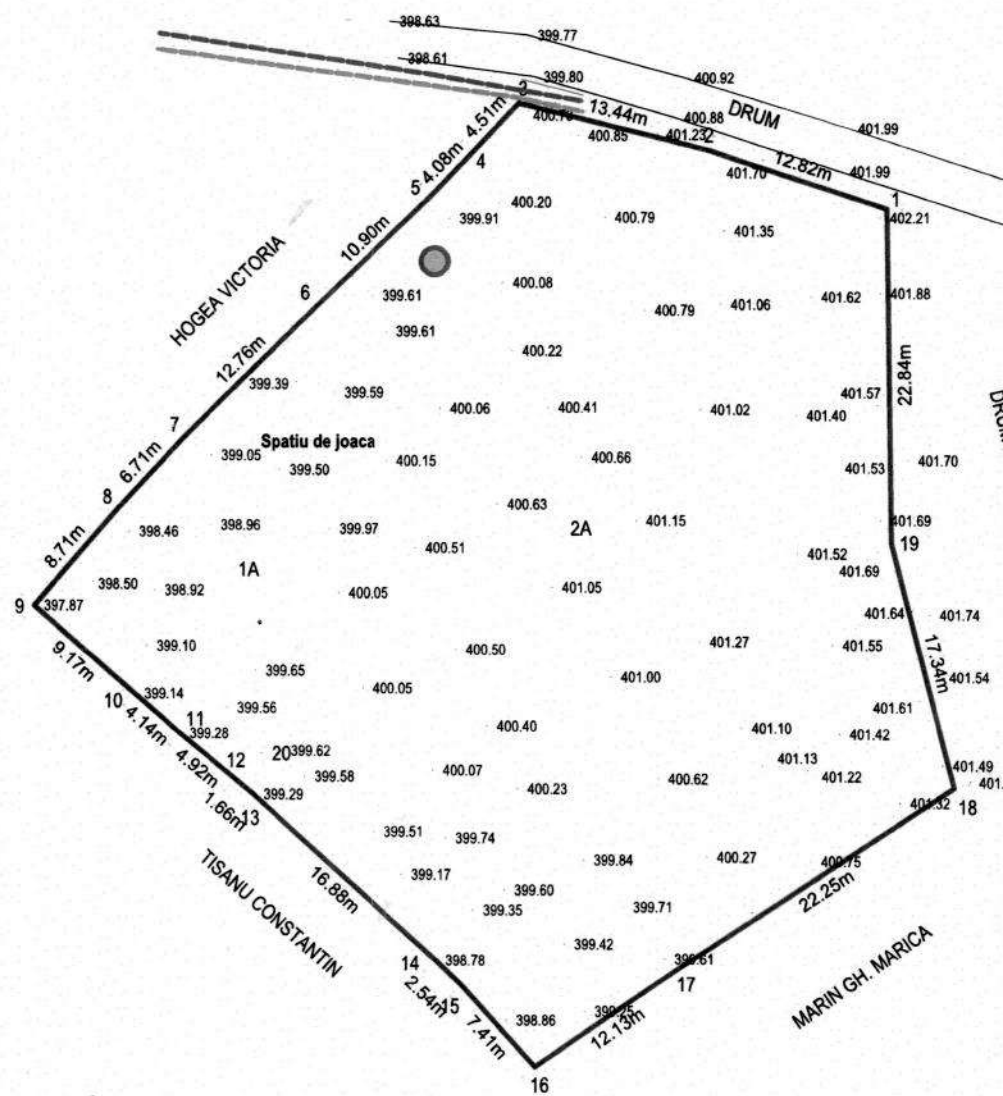


CONTUR TEREN TOTAL - S=2498.00 mp

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA
specifica	nume	semnatura
DIRECTOR	art. ALEXANDRU SUCIU	art. ALEXANDRU SUCIU
SEF DE PROIECT	art. ALEXANDRU SUCIU	art. ALEXANDRU SUCIU
PROIECTANT	art. ALEXANDRU SUCIU	art. ALEXANDRU SUCIU
DESEINAT	art. ALEXANDRU SUCIU	art. ALEXANDRU SUCIU
BENEFICIAR	PROIECT	PUZ URBANISTIC ZONAL
BARBULESCU MARIUS MIHAI	BARBULESCU ALEXANDRA ELENA	FAZA
NR. PROIECT	15/2023	DATA
SCARA 1:1000	APR. 2023	SCARA 1:1000
ARHITECTURA	PLANSA A04	PLANSA A04
EXEMPLIFICARE MOBILARE URBANA	PLANSA A04	PLANSA A04
Construire Casa de vacanta 1, Casa de vacanta 2, Platforma betonata, Imprejmuire proprietate si Bazin vidanjabil	AMPLASAMENT	Pausesti-Magias, Loc. Valcea



ic de inaltime-pentru



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	 ARBHI <i>space</i> R.C. J-38/42/2008, Cămin & 1056520 RM. VILCEA, STR. CALĂUȚII TRĂN NR. 12A, 81/22, 150, C. 14P3 tel/fax 0250-737862, mobil 0744-691147 email arbhispac@gmail.com	
DIRECTOR	specifică	nume	semnătura
SEF DE PROIECT	DIRECTOR	art. ALEXANDRU SUCIU	art. ALEXANDRU SUCIU
PROIECTANT	PROIECTANT	art. ALEXANDRU SUCIU	art. ALEXANDRU SUCIU
DESENAT	DESENAT	art. ALEXANDRU SUCIU	art. ALEXANDRU SUCIU
BENEFICIAR BARBULESCU MARIUS MIHAI BARBULESCU ALEXANDRA ELENA PROIECT PUZ URBANISTIC ZONAL			
NR. PROIECT		15/2023	
FAZA		PUZ	
DATA		APR. 2023	
SCARA		1:1000	
ARHITECTURĂ		PLANȘA A05	
REGLEMENTARI EDILITARE		PLANSĂ AMPLASAMENT Construire Casa de vacanță 1, Casa de vacanță 2, Platforma betonată, Imprejmuită proprietate și Bazin vidanjabil Pausești-Maglasi, Loc. Vladuceni, Jud. Valcea	

- BAZIN VIDANJABIL - PROPUS

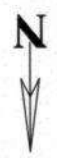
—

Extindere retea - RETEA DE APA

—

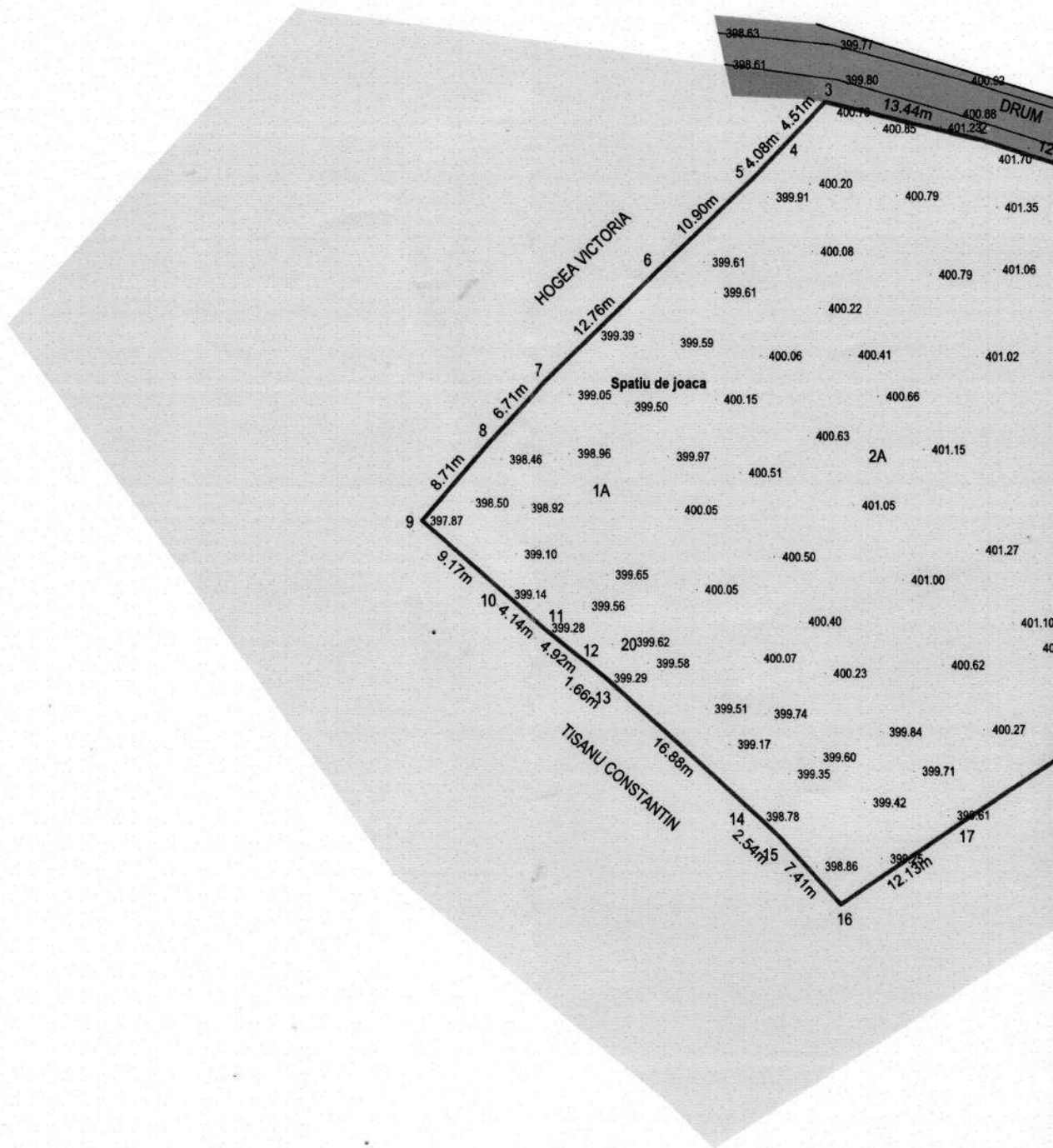
Extindere retea - LEA 0.4kV

LEGENDA



403.48
403.59

DRUM MARIN GH. MARICA

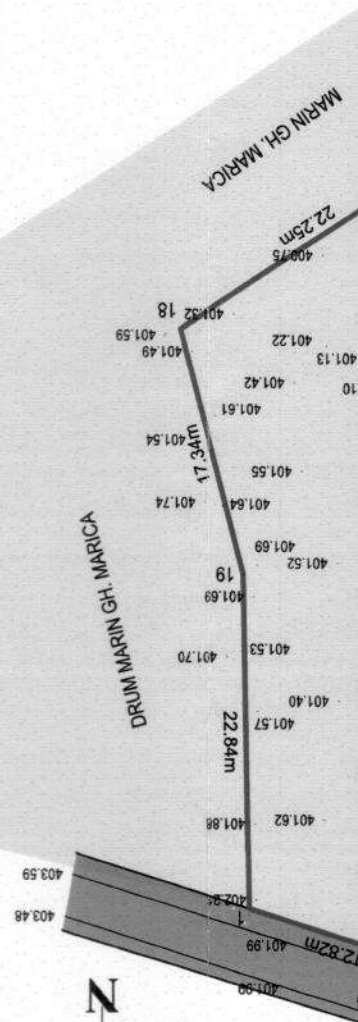


13

LEGENDA

TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL



SC ARHISPACE SRL

65 din 03.08.2023

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Referitor la documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE "CASĂ DE VACANȚĂ 1, CASĂ DE VACANȚĂ 2, PLATFORMĂ
BETONATĂ, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE ȘI BAZIN VIDANJABIL"**

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul 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” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Comuna Păușești-Măglași, aprobat prin H.C.L. nr. 96/31.03.2011, conform articolului 51, procedurile de informare și consultare a publicului, inclusiv identificarea publicului și a proprietarilor direct afectați vor fi inițiate de către investitor.

În vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal, Comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Biroul Urbanism, respectiv Serviciul Informații pentru Cetățeni și Relații Publice, în scopul fundamentării deciziei consiliului local Păușești-Măglași, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului de informare și consultare a publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

Amplasament

Comuna Păușești-Măglași, sat Vlăduțeni, Jud. Valcea

Proiectant

S.C. ARHISPACE S.R.L.

Prin responsabilitatea administrației publice, privind informarea și consultarea populației, documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Păușești-Măglași și online la adresa <https://www.primariapausesti-maglasi.ro> iar eventualele sesizări se transmit fie prin poștă, la adresa: Comuna Păușești-Măglași, sat Păușești-Măglași, Str. Principală, Nr. 24, Jud. Vâlcea, fie electronic, la adresa de mail : pausesti_maglasi@vl.e-adm.ro

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

Actul eliberat de Comuna Păușești-Măglași pentru aprobarea documentației:

- Certificatul de urbanism nr. 37 din 07.04.2023

În data de 17.04.2023 – 01.05.2023 a fost afișat în zona accesului spre terenul ce a generat studiul panoul de informare a populației privind intenția de elaborare a documentației PUZ **"CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ 1, CASĂ DE VACANȚĂ 2, PLATFORMĂ BETONATĂ, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, BAZIN VIDANJABIL"**

În data de 02.05.2023 – 16.05.2023 a fost afișat în zona accesului spre terenul ce a generat studiul panoul de informare a populației privind consultarea asupra propunerilor preliminare a documentației PUZ **"CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ 1, CASĂ DE VACANȚĂ 2, PLATFORMĂ BETONATĂ, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, BAZIN VIDANJABIL"**

Am identificat proprietarii loturilor învecinate, direct afectate de elaborarea documentației ca fiind următorii:

- MARICA DUMITRU – 24.04.2023
- FLORICA C.ELISABETA – 24.04.2023
- CIOACA FLOAREA – 24.04.2023

A fost publicat anunțul de elaborare a documentației PUZ **"CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ 1, CASĂ DE VACANȚĂ 2, PLATFORMĂ BETONATĂ, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, BAZIN VIDANJABIL"** prin grija Serviciului de Urbanism. Documentația a putut fi consultată la sediul Primăriei Păușești-Măglași și online, pe site-ul primăriei.

În data de 09.06.2023, a fost inițiată procedura de încadrare a documentației pentru avizul Agenției de Protecția a Mediului. Au fost publicate anunțuri pentru asigurarea accesului liber al publicului astfel:

- Anunțuri pentru elaborarea primei versiuni a planului, publicate în ziarul "Mica Publicitate Valceana" în data de 05-09.04.2023 și în data de 10-11.05.2023.
- Decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul APM Valcea în data de 26.05.2023
- Anunțul public privind decizia etapei de încadrare publicat în ziarul "Mica Publicitate Valceana" în data de 30.05.-05.06.2023 și în data de 09.06.2023

Extras din decizia etapei de încadrare:

„ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 26.05.2023, în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct.a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

In lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat, anunțuri repetate în mass-media locală și afișare pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Vâlcea;

*punerea la dispoziția publicului spre consultare la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Vâlcea a documentației de solicitare aviz de mediu planul: **PUZ - "CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ 1, CASĂ DE VACANȚĂ 2, PLATFORMĂ BETONATĂ, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, BAZIN VIDANJABIL"** propus a fi amplasat în Comuna Păușești-Măglași, Sat*

Vlăduțeni, Jud. Valcea, a informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricăror comentarii din partea publicului, decide [...] planul nu se supune evaluării de mediu și nu se supune procedurii de evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu”.

Nu au fost primite alte sesizări, sau observații, până la data întocmirii raportului.

Data:

03.08.2023

SC ARHISPACE SRL

Arh. Alexandru Suciu