

Nr. \_8326\_ din 16.06.2025

## ANUNT

In conformitate cu prevederile Legii nr. 52 / 2003, privind transparenta decizionala in administratia publica , republicata, se aduce la cunostinta publica urmatorul act normativ :

**„ APROBARE P.U.Z. – COSTRUIRE DOUA CABANE P+M, LOCUINTA DE VACANTA P+M , FOISOR P, PISCINA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI ”**

- Pe site-ul Primariei Orasului Brezoi la adresa – [brezoi@vl.e-adm.ro](mailto:brezoi@vl.e-adm.ro) ( sectiunea transparenta decizionala).

In conformitate cu prevederile art. 7, alin.(4) din Legea nr. 52/2003, in perioada 18-30 iunie 2025 se pot transmite in scris propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice ,

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectul de act normativ se vor trimite :

- Prin scrisori transmise prin posta la adresa Primariei Orasului Brezoi, str. Lotrului, nr. 2 – persoanei responsabile cu aplicarea Legii , nr.52/2003 ;
  - Depuse direct la persoana responsabila cu primirea propunerilor , sugestiilor, sau opiniilor , formulate in scris – doamna Berbece Angelica
- Dezbaterea publica se va organiza in conditiile prevazute de art. 7, alin.( 9) , din legea 52/2003, privind transparenta decizionala in administratia publica , republicata.

Materialele transmise vor purta mentiunea : „ Recomandare la proiect act normativ ”

PRIMAR,  
SCHELL ROBERT ADRIAN



COMP. URBANISM,  
MIU VICTORITA



**R O M A N I A**  
**JUDEȚUL VALCEA**  
**CONSILIUL LOCAL ORAS BREZOI**



Proiect

HOTARAREA Nr. 4

**Privind : Aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL SI  
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent PUZ “Amplasare  
doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P,  
piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati” avand  
beneficiar pe dna Martoiu Madalina-Mihaela**

Consiliul Local Brezoi, Judetul Valcea, intrunit in sedinta ordinara astazi \_\_\_\_\_, la care participa un numar de \_\_\_\_\_ consilieri din totalul de 15 din cati este constituit,

Vazând ca prin H.C.L nr. 23 din 27.03.2025, doamna consilier Bota Maria-Luiza a fost aleasa presedinte de sedinta,

Avand in vedere referatul de aprobare nr. 7762 din 02.06.2025 al primarului orasului Brezoi, rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al orasului Brezoi, raportul de specialitate nr. 7763 din 02.06.2025 intocmit de Compartimentul Urbanism prin care, se propune, aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent PUZ “Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati” avand beneficiar pe dna Martoiu Madalina-Mihaela, deoarece amplasamentul studiat se aple in intravilanul orasului Brezoi, UTR 13-zona locuire individuala conform PUG aprobat prin HCL nr. 39 din 25.10.2012 si prelungit prin HCL nr. 74 din 27.10.2022.

Luând act de:

- a. Hotărârea Consiliului Local al orasului Brezoi, nr. 12/23.02.2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism -PUG/PUZ/PUD,
- b. Hotărârea Consiliului Local al orasului Brezoi nr. 39 din 25.10.2012 privind aprobarea Planului Urbanistic General al orasului Brezoi si a Regulamentului Local de Urbanism si prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al orasului Brezoi nr. 74 din 27.10.2022,
- c. Raportul informarii si consultarii publicului referitor la parcurgerea etapelor din procesul de informare și consultare a publicului cu privire la „Planul Urbanistic Zonal „, Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati” avand beneficiar pe dna Martoiu Madalina-Mihaela,

- d. Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Valcea, nr. 88 din 26.02.2025,
- e. Avizul favorabil al primăriei orașului Brezoi nr. 12241 din 17.10.2024 pentru Planul Urbanistic Zonal “Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati” avand beneficiar pe dna Martoiu Madalina-Mihaela,
- f. Extrasul de carte funciara,
- g. Certificatul de urbanism nr. 99 din 20.09.2024.

În conformitate cu prevederile legale:

-art. 5, art. 25, alin. (1), art. 56, alin. (6) și (7) și ale art. 65 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

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

-art. 129 alin(1) , alin(2) lit.c) ,alin (6) lit.c) , art.139 alin(3) lit.e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-Legii 52/2003 — privind transparența decizională în administrația publică , republicată cu modificările și completările ulterioare ,

-Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative , republicata, cu modificările ulterioare.

Ținând cont de documentația- P.U.Z. și R.L.U aferent - întocmită de B.I.A. MARCELA-MARIA IOAN

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un numar de .....voturi “pentru”,

Adopta urmatoarea

#### HOTARARE:

**Art.1:** Se aprobă PLANUL URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent PUZ Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati” avand beneficiar pe dna Martoiu Madalina-Mihaela, care va constitui anexa la prezenta hotarare.

**Art. 2:** Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

**Art. 3:** Primarul orașului Brezoi, prin structurile de specialitate, va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin art. I din prezentul act administrativ, în Planul Urbanistic General, aflat în curs de revizuire.

**Art. 4:** Prezenta hotarare se va comunica Institutiei Prefectului-Judetului Valcea si Primarului orasului Brezoi si se va publica in Monitorul Oficial Local pe pagina web : <https://www.primariabrezoi.ro>

Brezoi, \_\_\_\_\_,

INITIATOR,  
PRIMAR,  
Robert-Adrian Schell



Avizeaza pentru legalitate,  
Secretar general,  
Maria-Ramona Popescu



Intocmit,  
Compartiment Urbanism  
Ing. Victorita Miu



REFERAT DE APROBARE

**La proiect de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL SI  
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent PUZ "Amplasare doua cabane P+M,  
construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil,  
imprejmuire teren si bransamente utilitati" avand beneficiar pe dna Martoiu  
Madalina-Mihaela**

Planul Urbanistic Zonal este un proiect care are caracter de reglementare specifica detaliata a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice, etc.) si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G-ului localitatii din care face parte.

La ora actuală la nivelul orasului Brezoi există PUG aprobat prin HCL nr. 39 din 25.10.2012 prelungit conform HCL nr. 74 din 27.10.2022 ,

Avînd în vedere cererea înregistrată la Primăria orasului Brezoi sub nr. 7751/30.05.2025,depusă de dna. Martoiu Madalina-Mihaela, prin care solicită aprobarea PUZ „Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati”

Terenul este identificat prin nr. cadastral 36763 aflat în proprietatea dnei. Martoiu Madalina-Mihaela,

Art. 65 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul stabilește ca în absenta Planului urbanistic zonal aprobat potrivit legii si cu respectarea Regulamentului general de urbanism :

Documentatiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism se promoveaza de catre primar, in vederea aprobarii prin hotarare a consiliului local in termen de maximum 30 de zile de la data inregistrarii documentatiei complete la registratura primariei.

Primăria orasului Brezoi a parcurs etapele legale premergătoare supunerii PUZ și regulament local aferent PUZ elaborat pentru„ Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati “ spre aprobarea Consiliului Local al orasului .

Având în vedere :

.Extrasul CF nr. 36763 oras Brezoi,potrivit căruia, dna. Martoiu Madalina-Mihaela este proprietar 1/1 parte asupra imobilului teren în suprafață de 3032 mp ,

-Certificatul de urbanism nr.99 din 20.09.2024, eliberat de Primaria orasului Brezoi, în care se evidențiază faptul că terenul identificat prin nr. cadastral 36763, se situează în intravilanul orasului Brezoi, sat Pascoaia, str. Helesteu, nr. 13 într-o zona de locuinte individuale conform PUG, prin urmare se solicită elaborare PUZ pentru „Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati”, pe baza avizului de oportunitate aprobat de primarul orasului Brezoi, nr. 12241/17.10.2024

-Documentatia P.U.Z.și RLU aferent PUZ pentru „ Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati”, întocmită de B.I.A. MARCELA –MARIA IOAN

-Avizul de oportunitate nr. 12241/17.10.2024 pentru elaborarea documentație urbanistice PUZ , „ Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati”, emis de primaria Brezoi-Comp. Urbanism,

-Decizia Etapei de Încadrare nr. 88 din 26.02.2025 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Valcea ;

-Raportul informării și consultării publicului referitor la parcurgerea etapelor din procesul de informare și consultare a publicului cu privire la documentația de urbanism privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent PUZ „ Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati” având beneficiar pe dna. Martoiu Madalina-Mihaela .

Datorită celor mai sus precizate , propun în temeiul art. 136 alin (1-2) coroborate cu ale art.129 alin(6) lit.c) din OUG nr. 57/2019 , privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare, și supun aprobarii Consiliului Local al orasului Brezoi:

Proiectul de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent PUZ „ Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati ”, având beneficiar pe dna. Martoiu Madalina-Mihaela .

Primar,  
Robert Adrian Schell



## RAPORT DE SPECIALITATE

**La proiect de hotarare privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL SI  
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent PUZ "Amplasare doua cabane P+M,  
construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil,  
imprejmuire teren si bransamente utilitati" avand beneficiar pe dna Martoiu  
Madalina-Mihaela**

Analizând referatul de aprobare nr.7762 din 02.06.2025, întocmit de primarul orasului Brezoi , în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre anterior menționat, prin care se propune schimbarea funcțiunii urbanistice a unei suprafețe de teren de 3032,00mp, situata în intravilanul orasului Brezoi, sat Pascoaia, din zona de locuire individuala în zona pentru activitati turistice si de agrement în vederea construirii si amenajarii unei zone turistice care va cuprinde doua cabane P+M, o casa de vacanta P+M, un foisor, o piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati,

Având în vedere :

- Extrasul CF nr. 36763 potrivit căruia dna Martoiu Madalina-Mihaela este proprietar în cotă de 1/1 parte ,
- Certificatul de urbanism nr. 99 din 20.09.2024 în care se evidențiază faptul că terenul identificat prin nr. cadastral 36763, înscris în Cartea Funciara nr. 36763, situat în intravilanul localității Brezoi, sat Pascoaia, str. Helesteu, nr. 13 se afla, conform PUG aprobat prin HCL nr. 39 din 25.10.2012 si prelungit prin HCL nr. 74 din 27.10.2022, în UTR 13 - zona de locuire individuala și prin urmare se solicită elaborare PUZ pentru „ Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati” cu functiune de zona turistica, pe baza avizului de oportunitate aprobat de Primaria orasului Brezoi ,
- Documentatia P.U.Z. și RLU aferent PUZ “Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati”, întocmită de B.I.A.MARCELA-MARIA IOAN
- Avizul de oportunitate nr. 12241 din 17.10.2023 pentru elaborarea documentație urbanistică PUZ „ Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati”, emis de Primaria Brezoi-Comp. Urbanism,
- Decizia Etapei de Încadrare nr. 88 din 26.02.2025 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Valcea;

- Hotărârea Consiliului Local al orasului Brezoi, nr. 12/23.02.2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism -PUG/PUZ/PUD,

-Raportul informării și consultării publicului referitor la parcurgerea etapelor din procesul de informare și consultare a publicului cu privire la documentația de urbanism privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent PUZ "Amplasare doua cabane P+M, construire locuinta de vacanta P+M, anexa foisor P, piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren si bransamente utilitati", având beneficiar pe dna Martoiu Madalina-Mihaela .

Văzând prevederile :

-art.25 , art . 27 <sup>1</sup> lit. c), art. 45 lit.b), art.47 alin(l) , art. 65 alin (1) Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată ulterior ,

-Legii nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative , republicata, cu modificările ulterioare ;

In temeiul prevederilor art. 129 alin(l) , alin(2) lit.c) ,alin (6) lit.c) , art. 139 alin(3) lit.e) și ale art. 196 alin(l) lit a) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare ;

Față de considerentele anterior enumerate, propunem aprobarea proiectului de hotarare in forma prezentata de initiator .

COMP. URBANISM,

VICTORITA MIU

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

- Denumirea proiect: PUZ – AMPLASARE DOUA CABANE P+M, CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA P+M, ANEXA FOISOR P, PISCINA, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI
- Amplasament: jud. Valcea, Oras Brezoi, sat Pascoaia, Punct " Helesteu – La drum".
- Initiator: MARTOIU MADALINA-MIHAELA
- Elaborator: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCELA MARIA IOAN – Rm. Valcea
- Data: 2024



Documentatia de fata propune studierea unui teren in suprafata de 3.032,00mp, amplasat in intravilanul orasului Brezoi, sat Pascoaia, jud. Valcea, in vederea construirii unor constructii si anexe pentru functiune turistica.

Terenul analizat este proprietatea solicitantei Martoiu Madalina- Mihaela, conform acte proprietate anexate.

Documente care au stat la baza elaborarii documentatiei:

- Cadru legal pentru intocmire aviz prealabil de oportunitate: Legea nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, art.32.
- Certificat de Urbanism nr.99 din 20.09.2024, eliberat de Primaria rasului Brezoi.
- Planul de amplasament si delimitare a imobilului anexa la actul de proprietate a terenului.
- PUG oras Brezoi, aprobat prin HCL nr.161/2023.

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

#### 2.1. Evolutia zonei

Conform P.U.G. oras Brezoi, terenul studiat este amplasat in intravilanului satului Pascoaia, in zona cu functiunea urbanistica – locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

Terenul analizat este pozitionat adiacent cu latura de vest la un drum de acces aflat in cota parte indiviza, nemodernizat, care debuseaza in DN 7A.

In zona in care este situat terenul analizat s-au realizat constructii cu functiunea preponderent de locuinte de vacanta, mici pensiuni turistice.

**P.U.Z. AMPLASARE DOUA CABANE P+M, CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA P+M,  
ANEXA FOISOR P, PISCINA, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI  
Oras Brezoi, sat Pascoaia, Punct " Helesteu – La drum"**

---

## **2.2. Incadrarea in localitate**

Terenul analizat este situat in partea de est a satului Pascoaia, la cca 50m de DN 7A.

Vecinatati:

- La nord: teren proprietate persoana fizica Ancuta Georgiana Maria;
- La vest: drum acces cota parte indiviza, nr. cad. 35341;
- La sud: teren proprietate persoana fizica mostenitori defunct Jumara Vasile;
- La est: teren proprietate persoana fizica Barbu Nicolita Aurora.

Terenul studiat nu se afla in zona protejata, nu este afectat de restrictii sau interdictii de construire. Amplasamentul analizat dispune de utilitati edilitare astfel: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa la DN7A.

### **Elemente ale cadrului natural**

Configuratia topometrica a terenului se prezinta ca zona relativ plana, cu o usoara panta descendenta pe directia vest – est de cca. 0,5%.

Structura litologica a terenului a fost identificata prin doua foraje geotehnice care s-au executat pe terenul analizat (F1 si F2) conform carora au reiesit urmatoarele aspecte:

Forajul F1:

- 0,00-0,30m sol vegetal cu pietris; 0,40-1,10m umplutura heterogena de pietris, nisip, praf, mediu compactata,  $P_{conv} = 180kPa$ ; 1,10 – 4,00m pietris, bolovanis, fragmente de roca stancoasa si nisip/nisip prafos in interspatii, cafeniu galbui de indesare medie,  $P_{conv} = 250kPa$ .

Forajul F2:

- 0,00-0,20m sol vegetal cu pietris; 0,20-0,90m umplutura heterogena de pietris, nisip, praf, mediu compactata; 1,00 – 4,00m pietris, bolovanis, fragmente de roca stancoasa si nisip/nisip prafos in intersaptii, cafeniu-galbui, de indesare medie.

In foraje, apa freatica nu a fost intalnita pana la adancimea investigata, perioada secetoasa, in perioade ploioase se scurge prin stratul (2) si pe suprafata terenului. In perioade foarte bogate in precipitatii apa se strange in zona.

Recomandarile studiului geotehnic pentru fundarea constructiilor propuse sunt urmatoarele:

- Adancimea de fundare este adancimea la care stratul de pamant are capacitate portanta adecvata caracteristicilor tehnice ale obiectivului propus, strat portant recomandat - pietris, bolovanis, fragmente de roca stancoasa si nisip/ nisip prafos de indesare medie sau pe perna de balast, cu grosimea minima de 80cm. Perna va fi extinsa in afara fundatiilor cu grosimea ei. La baza pernei va fi pozitionat un strat de nisip, apoi va incepe executia pernei. Executia pernei va fi pe straturi de max.20cm compactate cu vibratii. Gradul de compactare va fi de 97-98% Proctor modificat.
- Se vor avea in vedere apele subterane si supraterane in corelare cu problemele care pot aprea in perioadele ploioase in timpul executiei sau in exploatare. Apa apare in perioade bogate in precipitatii pe suprafata terenului si in stratul (2).
- Se va avea in vedere sistematizarea terenului, este la o cota superioara terenurilor vecine, se va pastra cota actuala pentru a proteja amplasamentul de inindatii.

**P.U.Z. AMPLASARE DOUA CABANE P+M, CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA P+M,  
ANEXA FOISOR P, PISCINA, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI  
Oras Brezoi, sat Pascoaia, Punct " Helesteu – La drum"**

- Se vor avea in vedere miscari posibile ale terenului si reduceri ale rezistentei stratului portant provocate de scurgerea apelor, deefectele aparute in perioada lucrarilor de executie.
- Se vor avea in vedere adancimile pana la care se pot produce degradari prin inghet.
- Se va acorda atentie colectarii si scurgerii apelor pluviale de pe suprafata terenului prin sistematizarea corecta a suprafetei terenului, cu dirijarea acestora organizat prin sant protejat, nu vor fi descarcate langa constructii.
- Se va avea in vedere sistemul de conducte, vor fi cuplate astfel incat sa nu existe pierderi de lichide in vecinatatea constructiei, acestea afectand negativ comportarea terenului de fundare.
- In jurul constructiei vor fi prevazute trotuare cu latimea minima de 1,00m si inclinare spre exterior 5%.

### **2.3. Circulatia**

Principala cale de comunicatie existenta in zona este DN 7A Brezoi - Voineasa, in care debuseaza drumul de acces privat in cota parte indiviza, aferent terenului analizat.

Acesul auto si pietonal la terenul analizat se realizeaza direct din drumul privat in cota parte indiviza aferent amplasamentului studiat pe latura de vest.

### **2.4. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat are suprafata de 3.032,00mp si folosinta faneata. Terenul este liber de constructii, este imprejmuit pe toate laturile si se mentine aceasta imprejmuire.

### **2.5. Echiparea edilitara**

In prezent in zona amplasamentului studiat exista urmatoarele utilitatile edilitare:

- retea alimentare cu apa existenta la DN 7A;
- retea alimentare cu energie electrica existenta LEA 0,4kV;

### **2.6. Probleme de mediu**

Pentru obiectivele propuse pe terenul analizat nu sunt semnalate probleme privind protectia mediului.

Deseurile rezultate din metarialele de constructie in faza de executie a obiectivelor solicitate se vor selecta si ridica de catre firma autorizata.

De asemenea, apele reziduale de la grupul sanitar din incinta organizarii de santier vor fi preluate la bazinul vidanjabil propus pe terenul analizat.

### **2.7. Optiuni ale populatiei**

Beneficiarul solicita schimbarea functionala a terenului analizat din zona de locuinte in zona de turism cu cazare sezoniera si agrement.

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

## **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **2.8. Prevederile PUG aprobat privind functiunea solicitata**

**P.U.Z. AMPLASARE DOUA CABANE P+M, CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA P+M,  
ANEXA FOISOR P, PISCINA, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI  
Oras Brezoi, sat Pascoaia, Punct " Helesteu - La drum"**

Categoria functionala propusa pentru terenul studiat prin PUZ se propune a fi zona de turism cu cazare sezoniera si agrement.

Constructiile propuse cu functiunea de cazare sezoniere si agrement vor avea regim mic de inaltime - P / P+M si se vor incadra armonios in cadrul natural si construit inconjurator.

Accesele carosabile si pietonale la terenul studiat se vor asigura prin drumul de acces existent, aferent laturii de vest a acestuia.

In incinta sunt prevazute spatii pentru parcare autoturismelor, dimensionate corespunzator - 3 locuri de parcare; stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

### **2.9. Valorificare cadrului natural**

Terenul analizat nu este ocupat de resurse naturale, este inregistrat in cartea funciara la categoria faneata pe intreaga suprafata de 3.032mp. Vegetatia existenta pe acest teren este de talie mica, asimilata spatiilor verzi perene.

Terenul propus pentru scoatere din circuitul agricol si introducerea in categoria curti-constructii va fi de 1.212,00mp.

### **2.10. Modernizare circulatiei**

Circulatia auto si pietonala care deserveste terenul studiat, respectiv drumul privat in cota parte indiviza aferent pe latura de vest a terenului este nemodernizat si are o banda carosabila in gabarit variabil pornind de la 4,00m si ajungand la 2,45m in dreptul terenului analizat. Pentru acest considerent se propune supralargirea drumului de acces in dreptul terenului analizat cu max. 3,55m, ajungand la o latime de 6,00m pe o lungime de cca 26m; suprafata de teren afectata de supralargirea drumului va fi de 79,60mp.

Aceasta supralargire va fi posibila prin retragerea imprejmuirii proprietatii beneficiarului pe latura dinspre drum, terenul ramanand in proprietatea beneficiarului dar cu categoria drum acces.

Locurile de parcare necesare publicului client se vor asigura pe platforme dalate amenajate in interiorul incintei analizate.

### **2.11. Zonificarea functionala**

Documentatia de fata propune studierea unui teren in suprafata de 3.032,00mp, amplasat in intravilanul orasului Brezoi, sat Pascoaia, in vederea schimbarii functiunii urbanistice pentru terenul analizat din zona locuintelor individuale si colective mici in zona de turism cu cazare sezoniera si agrement.

Aceasta functiune solicitata respectiv zona de turism si agrement cuprinde in utilizariile admise prevazute prin RLU aferent PUG orasului Brezoi aprobat activitatea cazare sezoniera ( cabane si casa de vacanta) si spatii de agrement ( foisor si piscina) destinate turistilor.

Constructiile propuse a se amplasa pe terenul analizat vor avea, insumate suprafata construita de cca 390mp, suprafata desfasurata de cca 590mp si regimul de inaltime parter, parter+ mansarda.

In incinta se vor amenaja alei si platforme dalate pentru acces autoturisme care vor ocupa cca 23% si spatii verzi cu vegetatie perena pe o suprafata de cca 60% din suprafata terenului analizat.

**P.U.Z. AMPLASARE DOUA CABANE P+M, CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA P+M,  
ANEXA FOISOR P, PISCINA, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI  
Oras Brezoi, sat Pascoaia, Punct " Helesteu – La drum"**

## **2.12. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Utilitatile edilitare necesare functionarii cladirilor propuse vor fi asigurate dupa cum urmeaza:

- alimentare cu apa se poate asigurata prin racord la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona DN 7A;
- canalizarea apelor menajere rezultate din functionarea activitatii propuse va fi asigurata la bazinul vidanjabil propus in incinta;
- alimentare cu energie electrica se va face prin record la reseaua electrica existenta in zona LEA 0,4kV;
- incalzirea spatiilor interioare se asigura prin centrale termice electrice individuale amplasate in fiecare obiectiv propus.

## **2.13. Protectia mediului**

In urma solicitarii propuse care face obiectul prezentului PUZ nu va fi afectat cadrul natural si construit existent in zona, ci dimpotriva se vor amenaja peisagistic zone verzi pe terenul analizat, iar constructiile propuse se vor incadra armonios in cadrul construit existent specific zonei.

In faza de functionare a activitatii de turism protectia mediului se va asigura prin masurile impuse de autoritatea competenta odata cu autorizarea activitatii.

Deseurile rezultate din activitate vor intra in circuitul de ridicare / preluarea de catre firme autorizate cu preluarea si gestionarea deseurilor cu care s-a incheiat contract in acest sens.

## **2.14. Obiective de utilitate publica**

### **a. Reglementari obligatorii**

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

Coefficientii urbanistici maximali stabiliti pentru zona de turism prin PUG oras Brezoi aprobat, se mentin prin documentatia de fata, respectiv POT = 40% si CUT max= 1,0.

### **Reglementari obligatorii propuse prin PUZ:**

**POT propus = max. 40%**

**CUT propus = max.0,5**

**Regim de inaltime: P/ P+M**

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA - PROPUNERI		
SUPRAFETE	MP	%
1. TEREN OCUPAT DE CONSTRUCTII	430,80	14,20
2. SUPRALARGIRE DRUM ACCES	79,60	2,63
3. PLATFORME CAROSABILE, PARCARI	693,00	22,86
4. SPATII VERZI AMENAJATE	1.828,60	60,31
<b>TOTAL INCINTA SUDIATA</b>	<b>3.032 ,00</b>	<b>100,00</b>
<i>EDIFICABIL PROPUS</i>	<i>1212,00</i>	<i>40,00</i>

P.U.Z. AMPLASARE DOUA CABANE P+M, CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA P+M,  
ANEXA FOISOR P, PISCINA, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI  
Oras Brezoi, sat Pascoaia, Punct " Helesteu - La drum"

Posibilitatea desfasurarii activitatii solicitate pe terenul analizat constituie o oportunitate pentru dezvoltarea economica a beneficiarului si pentru asigurarea de servicii de turism si agrement catre populatie la standarde moderne.

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

Intocmit, Arh. Marcela IOAN



## REGULAMENT LOCAL PLAN URBANISTIC ZONAL

AMPLASARE DOUA CABANE P+M, CONSTRUIRE LOCUINTA DE VACANTA P+M,  
ANEXA FOISOR- P, PISCINA, BAZIN VIDANJAVIL, IMPREJMUIRE TEREN SI  
BRANSAMENTE UTILITATI

### CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

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

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

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

- **H.G.R. nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (**HGR nr. 855/2001** MO nr. 856/2002, Partea I) ;
- **ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" ;
- **ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal";
- **Legea nr.350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare, inclusiv **OUG nr. 7/2011**
- **Legea nr. 50/1991**cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**, Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011 intrare în vigoare 01/10/2011;
- Reglementările cuprinse în PUG – Oras Brezoi, aprobat prin HCL 39/2012.

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 de circulație;
- modificarea zonificării funcționale a terenului;
- organizarea urbanistic- arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc);

- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului.

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

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

Prezenta documentatie PUZ propune schimbarea functiunii urbanistice a unei suprafete de teren de 3.032,00mp situata in intravilanul orasului Brezoi, sat Pascoaia, din zona de locuinte individuale in zona pentru activitati turistice si de agrement in vederea construirii si amenajarii unei zone turistice care va cuprinde doua cabane P+M, o casa de vacanta P+M, un foisor , o piscina, bazin vidanjabil, imprejmuire teren, bransamente utilitati.

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

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

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

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

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

### **2.3. REGULUI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

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

Suprafata teren studiată prin PUZ este de 3.032mp cu folosinta faneata, din care se propune ca o suprafata de teren de 2.220mp sa fie scoasa din circuitul agricol pentru a se amplasa constructiile mentionate mai sus. Diferenta de teren va ramane cu folosinta actuala de faneata.

Distanta între cladirile solicitate si limitele terenului analizat pe care se vor amplasa trebuie sa permita:

- intretinerea acesteia

- accesul echipelor de interventie
- asigurarea conditiilor de insorire
- salubritatea
- Securitatea in caz de seism

Distantele minime prevazute pentru constructii fata de limitele terenului pe care se vor amplsa sunt urmatoarele:  
la nord – min. 3,00m, la sud – min. 3,00m, la vest –min. 10,65 , la est - min.27,00m.

#### **2.4. REGULUI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa daca:

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

Pentru obiectivele propuse prin documentatia de fata exista posibilitatea asigurarii acceselor caosabil si pietonal la acestea, prin cai de circulatie existente amenajate.

#### **2.5. REGULUI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

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

Exista posibilitatea de racord a obiectivelor propuse la utilitatile edilitare existente in zona, respectiv alimentarea cu energie electrica; alimentarea cu apa se va realiza de la un put forat de adancime iar canalizarea se va asigura la un bazin vidanjabil cuva etansa, propus in incinta. Aceste utilitati se vor realiza pe cheltuiala investitorului.

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

Se mentine actuala configurare a terenului cu functiunile prevazute a se realiza. Nu este necesara reparcelarea, in vederea realizarii altor functiuni.

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

##### **PARCAJELE**

Parcajele aferente obiectivelor sunt propuse in incinta astfel incat sa asigure respectarea normativelor in vigoare (Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism).

Sunt asigurate in incinta min 3 de locuri de parcare pentru masini, necesare frunctiunii prevazute pe acest teren.

##### **SPATIILE VERZI**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va realiza cu obligativitatea crearii de spatii verzi plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse, respectiv pe min 25% din suprafata terenului de amplasament.

##### **IMPREJMUIRILE**

Imprejmuirile solicitate se vor face pe intreg perimetrul terenului, in lungime totala de 259,76m din panouri de sarma galvanizata fixate pe stalpi metalici ancorati in cuzineti de beton, si vor fi dublate de gard viu. Pe latura de est imprejmuirea va fi prevazuta cu o poarta auto cu latimea de 4,00m care va avea cuprinsa o poarta pietonala.

### **CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

Terenul care face obiectul PUZ este detinut de un proprietar si are o suprafata de 3.032,00 mp. Terenul este liber de constructii si are categoria de folosinta de teren faneata. Terenul propus pentru scoatere din circuitul agricol va fi de 2.220,00mp.

##### ***Zonificarea functionala***

Funcțiunea dominantă a zonei studiate va fi de zona pentru turism si agrement cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime P/ P+M.

De asemenea se solicita lucrari de amenajari exterioare – platforme si alei dalate auto si pietonale, spatii verzi, platforma colectare deseuri menajere, aferente constructiilor solicitate.

**Regim de inaltime maxim admis: Parter / P+M**

**Regim de aliniere : nu este cazul.**

Construcții și amenajări permise în amenajabilul parcelei ( terenul rămas după ocuparea cu construcțiile propuse ):

- accese , alei carosabile, parcaje;
- spații verzi , amenajări de incintă;
- rețele tehnice edilitare și construcții aferente lor : racorduri și branșamente;
- zonă gospodărie comunală – platformă gunoi .

Sistemele constructive alese vor ține cont de toate regulile și normativele în vigoare pentru siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Volumetriile construcțiilor propuse vor fi moderne si corespunzatoare functiunii propuse.

##### ***Accese auto si pietonale***

Accesul auto si pietonal la terenul studiat se va asigura din DN 7A prin drum de acces.

Spatiile verzi vor fi amenajate cu vegetatie perena pentru exterior, vor fi delimitate prin borduri de beton si vor fi intretinute corespunzator.

##### ***Utilitati urbane***

Instalațiile și echipamentele propuse, respectiv alimentare cu apă potabilă, canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică au fost descrise in capitolul 1.3 din memoriul de prezentare si se preiau ca atare.

### **Împrejmuirile parcelelor, spații verzi**

Se solicita prin prezenta documentație împrejmuirea terenului, perimetral, în incinta terenului analizat, pe toate laturile.

### **Indicatori urbanistici**

indicatorii urbanistici maximi POT și CUT propusi prin documentația de față precum și toate dotările aferente unui obiect modern (parcaje, spații verzi, alei pietonale, amenajări de incintă).

**POT propus = max. 40%**

**CUT propus = max. 0,5**

**Regim de înălțime maxim admis: P - FOISOR / P+M - CABANE, CASA DE VACANȚA**

**Hmaxim propus = 7,0m la cornisa.**

**Regim de aliniere construcții : 10,65m**

Numar locuri de parcare asigurate în incinta = min.3 locuri.

Organizarea de șantier pentru lucrările propuse se va asigura în incinta beneficiarului conform unei documentații specifice autorizate.

Evacuarea molozului și a deșeurilor rezultate în urma executării construcției se va asigura prin contract cu o firmă specializată și se vor depozita în locuri special amenajate.

Sef proiect ,  
Arh. Marcela IOAN

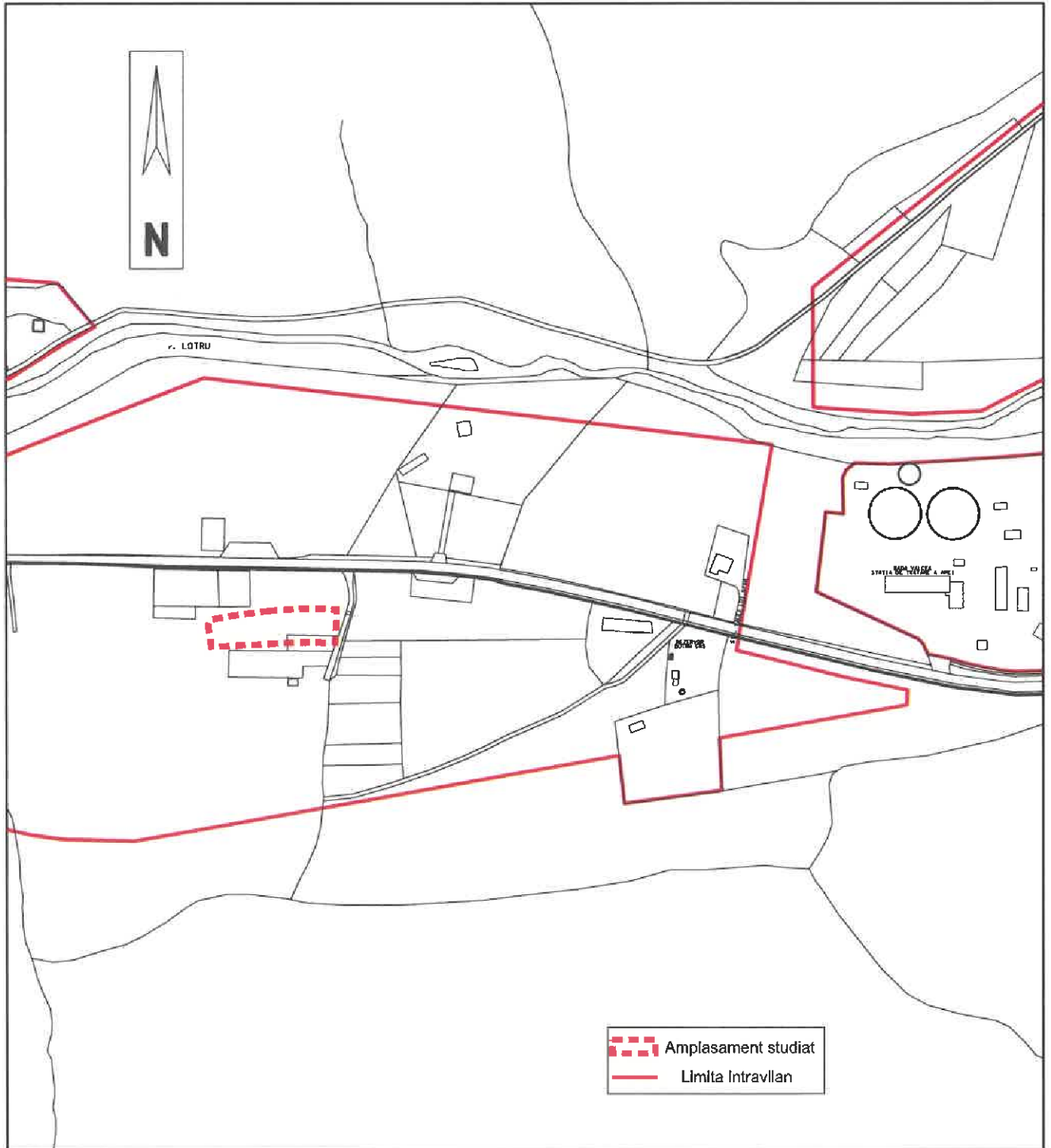


# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

CU TERENUL SITUAT IN LOC. PASCOAIA, PUNCT HELESTEU - LA DRUM  
UAT BREZOI , JUD. VALCEA

SCARA 1:5000

EXTRAS DIN TRAPEZUL: L-35-85-C-d-3-IV



INTOCMIT,  
MIHAI HALDAN

Executant,  
S.C. GEOMETRIC S.R.L.  
Certificat de autorizare  
Clasa III  
Seria RO-B-J  
Nr. 2209/ 21.10.2021

MIHAI HALDAN  
Certificat de autorizare  
Categorie B  
Seria RO-VL-F  
Nr. 0180/ 16.05.2019  
Semnatura

NOTA: Prezentul plan nu constituie document de proprietate.

DATA: 30.05.2024

