PUG PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAŞ BREZOI
JUDEŢUL VÂLCEA

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

BREZOI, PĂSCOAIA, VALEA LUI STAN

L E G E N D A

LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITĂŢII TERITORIALE DE BAZĂ
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- TERENURI INTRODUSE ÎN INTRAVILAN
- LIMITA ÎNTRE LOCALITĂŢI

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

- ZONA PENTRU LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA PENTRU LOCUINŢE COLECTIVE
- ZONA INSTITUŢII PUBLICE ŞI SERVICII
- ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA UNITĂŢI AGRICOLE
- ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- SPAŢII VERZI - TERENURI DE SPORT, BAZE SPORTIVE
- SPAŢII VERZI - PARCURI, ALINIAMENTE ÎN LUNGUL DRUMURILOR
- SPAŢII VERZI - ZONE PROTECTIE CANALE, FÂŞII DE PROTECTIE
- DESTINAŢIE SPECIALĂ
- ZONA DE DEZVOLTARE ENERGETICĂ
- APE
- Z7 - ZONA TURISTICĂ
- Z7S2, Z7S4 - ZONA MIXTĂ - SERVICII TURISTICE, SPAŢII SERVICII
- ZONA MIXTĂ - ZONA SPAŢII SERVICII ZONA UNITĂŢI INDUSTRIE USOARĂ/ DEPOZITARE
- INTERDICŢIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA INTOCMIRE P.U.Z.
- ZONA VALORIFICARE PEISAGERĂ A ZONELOR CU VALOARE NATURALĂ ŞI A AREALELOR CU POTENŢIAL PERMISIBIL
- REGIM ÎNĂLŢIME P+1
- REGIM ÎNĂLŢIME P+2
- REGIM ÎNĂLŢIME P+4

CAI DE COMUNICAŢIE

- DRUMURI NAŢIONALE
- DRUMURI COMUNALE
- STRĂZI ÎN INTRAVILAN
- INTERSECŢII PROPUSE SPRE MODERNIZARE
- PISTĂ BICICLETE EXISTENTĂ
- PISTĂ BICICLETE PROPUSĂ
- ZONA CAI FERATE
- ZONA PROTECTIE CF 20 m
- ZONA SIGURANTA CF 100 m

ZONE DE PROTECŢIE / INTERDICŢIE

- ZONA DE PROTECŢIE SANITARĂ 200 m pentru Cimitire 100 m pentru Depozite de apa 150 m pentru Statie de epurare
- ZONA PROTECŢIE FAŢĂ DE CONSTRUCŢII ŞI CULOARE TEHNICE 10 m fata de axLEA 20 KV 15 5 m fata de axLEA pesta 110 KV 27,5 m fata de axLEA pesta 220 KV
- LIMITA ZONE NATURA 2000 - PARC NATIONAL COZIA

ZONE DE PROTECŢIE / INTERDICŢIE

- DELIMITARE MONUMENTE ISTORICE CLASIFICATE
- ZONĂ PROTECŢIE MONUMENTE
- ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
- CONSTRUCŢII CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ MICĂ
- CONSTRUCŢII CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ MEDIE
- CONSTRUCŢII CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ MARE
- IMOBILE PROPUSE SPRE CLASARE

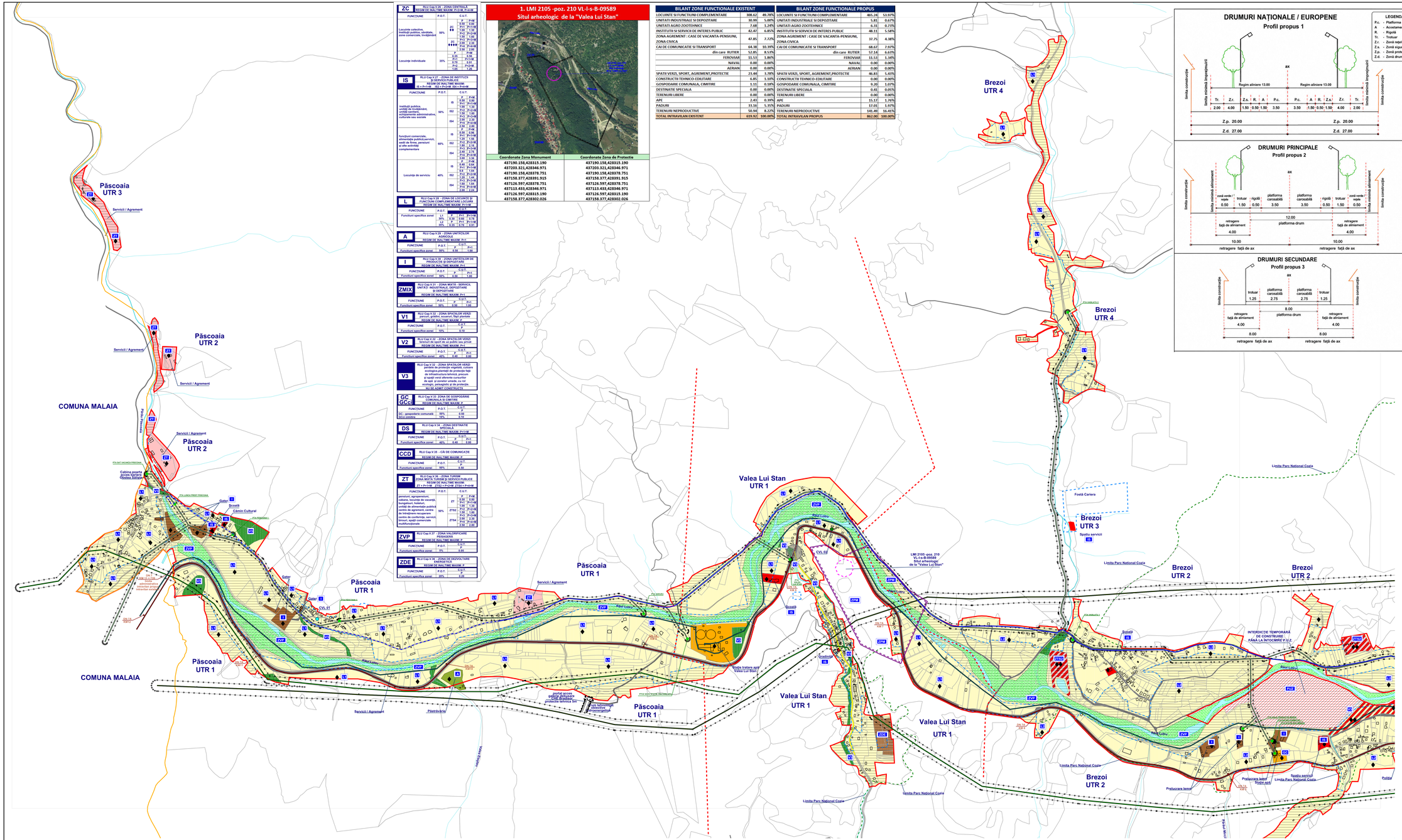
REŢELE MAJORE

- REŢEA TRANSPORT APĂ
- REŢEA ELECTRICĂ LEA 20 KV
- REŢEA ELECTRICĂ LEA 110 KV
- REŢEA ELECTRICĂ LEA 220 KV
- PTA / PTCZ / PTAB

CONSTRUCŢII ŞI AMENAJĂRI HIDROTENICE

- CONSTRUCŢII HIDROTEHNICE
- LIMITA ZONA PROTECŢIE
- DRUMURI TEHNOLOGICE ŞI ZONE DE PROTECŢIE LA HIDROAMENAJĂRI

SE INTERDIC CONSTRUCŢIILE ÎN ZONA DE PROTECŢIE SAU OBTURAREA DRUMURILOR TEHNOLOGICE



ZC — RLU Cap.V.26 – ZONA CENTRALĂ REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P+1+M; P+4+M

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.	
Locuinţe colective, instituţii publice, sănătate, zone comerciale, învăţământ	50%	ZC	P+M 1.50 / P+1 1.50 / P+2 2.00 / P+3 2.50 / P+4 3.00
		ZC ♦♦♦♦	P+M 2.00 / P+1 2.25 / P+2 2.50 / P+3 2.80 / P+4 3.00
Locuinţe individuale	35%		P+M 0.55 / P+1 0.70 / P+2 0.79 / P+3 0.85 / P+4 1.00

IS — RLU Cap.V.27 – ZONA DE INSTITUŢII ŞI SERVICII PUBLICE REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: IS = P+1+M ; IS2 = P+2+M ; IS4 = P+4+M

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.	
instituţii publice, administraţie, învăţământ, unităţi sanitare, echipamente administrative, valorile sau scoţile	50%	IS	P+M 1.00 / P+1 1.50
		IS2	P+M 1.50 / P+1 1.50 / P+2 2.00
		IS4	P+M 2.00 / P+1 2.50 / P+2 3.00 / P+3 3.50 / P+4 4.00
funcţiuni comerciale, alimentaţie publică,servicii, saţii de fonse, pensiuni şi alte activităţi complementare	60%	IS	P+M 0.50 / P+1 0.90 / P+2 1.00
		IS2	P+M 1.00 / P+1 1.50 / P+2 2.00 / P+3 2.50 / P+4 3.00
		IS4	P+M 2.40 / P+1 2.70 / P+2 3.00 / P+3 3.50 / P+4 4.00
Locuinţe de serviciu	40%	IS	P+M 0.40 / P+1 0.80 / P+2 1.00
		IS2	P+M 1.00 / P+1 1.40 / P+2 1.80
		IS4	P+M 1.60 / P+1 1.80 / P+2 2.00 / P+3 2.20 / P+4 2.40

L — RLU Cap.V.28 – ZONA DE LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE LOCUINŢE REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P+1+M

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.	
Funcţiuni specifice zonei	30%	L1	P+M 0.30
		L2	P+M 0.70
	25%	L3	P+M 1.00

A — RLU Cap.V.29 – ZONA UNITĂŢILOR AGRICOLE REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P+1

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.
Funcţiuni specifice zonei	50%	P+1 1.00

I — RLU Cap.V.30 – ZONA UNITĂŢILOR DE PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P+1

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.
Funcţiuni specifice zonei	50%	P+1 1.00

ZMIX — RLU Cap.V.31 – ZONA MIXTĂ : SERVICII, UNITĂŢI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ŞI DEPOZITARE REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P+1

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.
Funcţiuni specifice zonei	50%	P+1 1.00

V1 — RLU Cap.V.32 – ZONA SPAŢIILOR VERZI Parcuri şi grădini publice de cartier şi pe unităţi REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.
Funcţiuni specifice zonei	10%	P 0.10

V2 — RLU Cap.V.33 – ZONA SPAŢIILOR VERZI Terenuri de sport de cu public sau privat REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P+1

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.
Funcţiuni specifice zonei	40%	P+1 0.40

V3 — RLU Cap.V.33 – ZONA SPAŢIILOR VERZI

perdele de protecţie vegetală, culoare ecologice,plantaţii de protecţie faţă de surse de poluare,plantaţii de protecţie şi apărţi verzi aferente cursurilor de apă şi zonelor umede, cu rol ecologic, peisagistic şi de protecţie.

NU SE ADMIT CONSTRUCŢII

GC GCci — RLU Cap.V.35 ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.
GC - gospodarie comunală	50%	P 0.50
GCci-cimitire	10%	P 0.10

DS — RLU Cap.V.34 – ZONA DESTINAŢIE SPECIALĂ REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P+1+M

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.
Funcţiuni specifice zonei	40%	P+1 0.40 / P+1 0.80

CCD — RLU Cap.V.35 – CĂI DE COMUNICAŢIE REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.
Funcţiuni specifice zonei	50%	P 0.50

ZT — RLU Cap.V.36 – ZONA TURISM ZONA CENTRALĂ DE LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI PUBLICE REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: ZT = P+1+M ZTS2 = P+2+M ZTS4 = P+4+M

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.	
pensiuni, agropensiuni, cabane, locuinţe de vacanţă, bungalouri, hoteluri, unităţi de alimentaţie publică, sectie de agrement, centre de tip: recreere, cazare, centre de conferinţe, servicii, birouri, spaţii comerciale multifuncţionale	50%	ZT	P+M 0.50 / P+1 0.80
		ZTS2	P+M 1.00 / P+1 1.50 / P+2 2.00
		ZTS4	P+M 2.00 / P+1 2.50 / P+2 3.00 / P+3 3.50 / P+4 4.00

ZVP — RLU Cap.V.37 – ZONA VALORIFICARE PEISAGERĂ REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.
Funcţiuni specifice zonei	0%	P 0.00

ZDE — RLU Cap.V.38 – ZONA DE DEZVOLTARE ENERGETICĂ REGIM DE ÎNĂLŢIME MAXIM: P

FUNCŢIUNE	P.O.T.	C.U.T.
Funcţiuni specifice zonei	20%	P 0.20

1. LMI 2105 -poz. 210 VI.-I-s-B-09589 Situl arheologic de la "Valea Lui Stan"

Coordonate Zona Monument	Coordonate Zona de Protectie
437190.158,428315.190	437190.158,428315.190
437203.321,428346.971	437203.321,428346.971
437190.158,428378.751	437190.158,428378.751
437158.377,428391.915	437158.377,428391.915
437126.597,428378.751	437126.597,428378.751
437113.433,428346.971	437113.433,428346.971
437126.597,428315.190	437126.597,428315.190
437158.377,428302.026	437158.377,428302.026

BILANT ZONE FUNCTIONALE EXISTENT

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	308,62	49,78%
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	30,99	5,00%
UNITATI AGRO ZOOTEHNICE	7,68	1,24%
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	42,47	6,85%
ZONA AGREMENT : CASE DE VACANTA-PENSIUNI, ZONA CIVICA	47,85	7,72%
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	64,38	10,39%
din care RUTIER	52,85	8,53%
FEROVIAR	11,53	1,86%
NAVAL	0,00	0,00%
AERIAN	0,00	0,00%
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT,PROTECTIE	21,44	3,78%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	6,85	1,10%
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	1,11	0,18%
DESTINATIE SPECIALA	0,00	0,00%
TERENURI LIBERE	0,00	0,00%
APE	2,43	0,39%
PADURI	33,16	5,35%
TERENURI NEPRODUCTIVE	50,94	8,22%
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	659,92	100,00%

BILANT ZONE FUNCTIONALE PROPUS

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	465,24	53,97%
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	5,81	0,67%
UNITATI AGRO ZOOTEHNICE	6,31	0,73%
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	48,11	5,58%
ZONA AGREMENT : CASE DE VACANTA-PENSIUNI, ZONA CIVICA	37,75	4,38%
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	68,67	7,97%
din care RUTIER	57,14	6,63%
FEROVIAR	11,53	1,34%
NAVAL	0,00	0,00%
AERIAN	0,00	0,00%
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT,PROTECTIE	46,81	5,43%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0,00	0,00%
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	9,20	1,07%
DESTINATIE SPECIALA	0,41	0,05%
TERENURI LIBERE	0,00	0,00%
APE	15,17	1,76%
PADURI	17,01	1,97%
TERENURI NEPRODUCTIVE	141,49	16,41%
TOTAL INTRAVILAN PROPUS	862,00	100,00%

DRUMURI NAŢIONALE / EUROPENE
Profil propus 1

LEGENDA
P.c. - Platforma carosabilă
A - Acostament
R. - Rigolă
Tr. - Trotuar
Z.r. - Zonă reţele
Z.s. - Zonă siguranţă
Z.p. - Zonă protecţie
Z.d. - Zonă drum

ax; Regim aliniere 13.00; Regim aliniere 13.00; limita construcţie; limita minimă împrejmuire

Tr.	Z.r.	Z.s.	R.	A	P.c.	P.c.	A	R.	Z.s.	Z.r.	Tr.
2.00	4.00	1.50	0.50	1.50	3.50	3.50	1.50	0.50	1.50	4.00	2.00

Z.p. 20.00 — Z.p. 20.00
Z.d. 27.00 — Z.d. 27.00

DRUMURI PRINCIPALE
Profil propus 2

ax; limita construcţie; limita minimă alinieri; zonă verde / reţele; trotuar; rigolă; platforma carosabilă; platforma carosabilă; rigolă; trotuar; zonă verde / reţele

zonă verde / reţele	trotuar	rigolă	platforma carosabilă	platforma carosabilă	rigolă	trotuar	zonă verde / reţele
0.50	1.50	0.50	3.50	3.50	0.50	1.50	0.50

retragere faţă de alinieri 4.00 — platforma drum 12.00 — retragere faţă de alinieri 4.00

10.00 retragere faţă de ax — 10.00 retragere faţă de ax

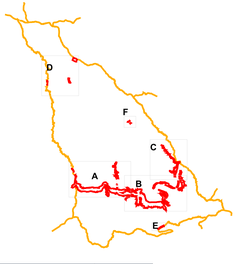
DRUMURI SECUNDARE
Profil propus 3

ax; limita construcţie

trotuar	platforma carosabilă	platforma carosabilă	trotuar
1.25	2.75	2.75	1.25

retragere faţă de alinieri 4.00 — platforma drum 8.00 — retragere faţă de alinieri 4.00

8.00 retragere faţă de ax — 8.00 retragere faţă de ax



	INTRAVILAN EXISTENŢ (ha)
PĂSCOAIA	104.66
VALEA LUI STAN	41.24
BREZOI	314.97
CORBU	7.16
GOLGOTRENI	35.02
VÂRATICA	11.26
PROIENI	25.05
DRĂGĂNEŞTI	34.85
CĂLINEŞTI	45.71
	619.92

DENUMIRE LOCALITATE COMPONENTA	INTRAVILAN PROPUS (ha)
PĂSCOAIA	157.12
VALEA LUI STAN	70.11
BREZOI	446.22
CORBU	7.58
GOLGOTRENI	37.68
VÂRATICA	11.87
PROIENI	25.30
DRĂGĂNEŞTI	53.40
CĂLINEŞTI	52.72
	862.00

SC ASSAD SRL
Râmnicu Vâlcea, Strada Bărbei Voda, numarul 13
+40 722 225 811
lustinghica@gmail.com

SPECIFICAŢIA	NUME	SEMNĂTURA
pef proiect	Arh. Ion Ghica	
proiectat	Urb. Stagiar Oana-Teodora Neaţă	

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAŞULUI BREZOI

PROIECT PUG 01

TITLU PROIECT: Plan Urbanistic General Oraş BREZOI

SCARA 1:5000

DATA 05.2026

TITLU PLANŞA: REGLEMENTĂRI URBANISTICE

FAZA PUG

PLANŞA 6 A