



PROIECT NR.16/21.01.2026

HOTĂRÂREA NR.

Cu privire la: Aprobarea Studiului de oportunitate și teritoriul ce urmează a fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal "Cartier rezidențial Treapt-Horezu, Județul Vâlcea"

Consiliul Local al orașului Horezu, întrunit în ședința publică ordinară din data de 29.01.2026 la care participă un număr de consilieri din 14 consilieri aflați în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul Bușe Dumitru-Gery, a fost ales președinte de ședință;

Luând în dezbateri:

-Referatul nr.1431/21.01.2026 al cărui semnatar este Primarul Orașului Horezu, prin care propune aprobarea Studiului de oportunitate pentru Plan Urbanistic Zonal "Cartier rezidențial Treapt-Horezu, Județul Valcea", beneficiar Orașul Horezu, proiectant SC Project Team Architecture&Design;

-Raportul de specialitate nr.1525/21.01.2026, întocmit de arhitectul șef;

-Proiectul de hotărâre prezentat de domnul Sărdărescu Nicolae, Primarul orașului Horezu;

Tinând seama de Raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al orașului Horezu, județul Vâlcea nr. 1601 din 21.01.2026;

-Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local Horezu;

-Certificatul de urbanism nr.... prin care se solicită PUZ pentru zona respectivă;

În conformitate cu prevederile art.32 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; prevederile art.129 alin.2 lit.c) coroborat cu alin.6 lit.c) din OUG nr.57/2019 – Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr.52/2003-transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul art.139 alin.3 lit.e) coroborat cu art.196 alin.1, lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un număr de voturi pentru, voturi împotriva, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art.1-Se aprobă Studiului de oportunitate și teritoriul ce urmează a fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal "Cartier rezidențial Treapt-Horezu, Județul Vâlcea", prevăzut în anexa la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.

Art.2-Cu ducerea la îndeplinire a acestei hotărâri se încredințează arhitectul șef al unității administrativ-teritoriale orașul Horezu.

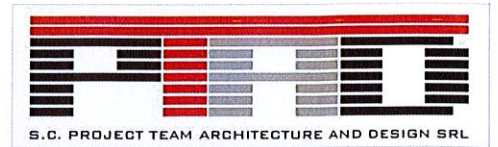
Art.3-Prezenta hotărâre poate fi contestată în condițiile Legii contenciosului administrativ, nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, la instanța de contencios administrativ competentă.

Art.4-Prezenta hotărâre se va afișa pe site-ul instituției și se va comunica prin grija Secretarului general al orașului Horezu la: Instituția Prefectului-Județul Vâlcea în vederea verificării de legalitate, la Primarul orașului Horezu în vederea punerii în aplicare.

**Inițiator,
Primar
Sărdărescu Nicolae**

**Vizat pentru legalitate,
Secretar general oraș
Boaghe Monica**


Intocmit,
Cons.sup.Orleanu Cristina-Elena



Nr. PROIECT URBANISM: 01/2025

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTAREA TERENULUI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII:

CARTIER REZIDENTIAL TREAP – HOREZU, JUDETUL VALCEA

**FAZA DE PROIECTARE: AO - STUDIU PRIVIND PROPUNEREA DE
DEZVOLTARE URBANA - STUDIU DE OPORTUNITATE**

SPECIALITATEA: URBANISM

BENEFICIAR: PRIMARIA ORAS HOREZU

PROIECTANT: S.C PROJECT TEAM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L

Intocmit: Urb. Sebastian Guta

DATA: Mai 2025

Revizie: 01

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie de capat

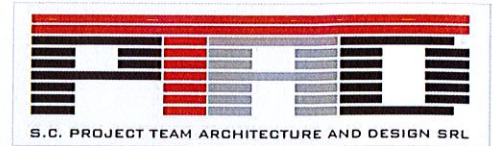
Borderou

Memoriu de Urbanism:

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectivul lucrarii
 - 1.3. Surse de documentare
2. Analiza situatiei existente
 - 2.1. Pozitia in localitate
 - 2.2. Analiza vecinatatilor
 - 2.3. Date referitoare la proprietate
 - 2.4. Categoria de folosinta a terenurilor
 - 2.5. Date referitoare la dotari (relatia terenului cu infrastructura existenta)
 - 2.6. Analiza existent privind configuratia spatial volumetrica a zonei, precum si tipurile de functiuni existente pentru terenurile invecinate si interferentele functional- configurative
3. Prezentarea investitiei -propunerea de dezvoltare urbanistica
 - 3.1. Operatiuni propuse
 - 3.2. Indicatori propusi
 - 3.3. Modul de integrare a investitiei / operatiuni propuse in zona
 - 3.4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta
4. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale
5. Concluzii

PIESE DESENATE:

1. U01_ Încadrare în teritoriu..... scara 1: 20000
2. U02_ Încadrare în P.U.G..... scara 1: 10000
3. U03_ Plan cu situația existentă..... scara 1: 1000
4. U04_ Plan Zonificare funcțională propusă..... scara 1: 1000
5. U05_ Posibilitate de mobilare..... scara 1: 1000
6. U06_ Documentar foto



PROIECTARE S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L

Plan Urbanistic Zonal

**CARTIER REZIDENTIAL TREAP – HOREZU, JUDETUL
VALCEA**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.01 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **CARTIER REZIDENTIAL TREAP – HOREZU, JUDETUL VALCEA**

Faza: **AO - STUDIU PRIVIND PROPUNEREA DE DEZVOLTARE URBANA**

Amplasament: **CARTIER REZIDENTIAL TREAP – HOREZU, JUDETUL VALCEA**

Beneficiar/ Investitor: **PRIMARIA ORAS HOREZU,**

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Horezu, 245800, Jud. Valcea

Proiectant general: **S.C PROJECT TEAM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L**

Proiectant urbanism: **S.C PROJECT TEAM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **urb. Sebastian GUTA**

Nr. proiect urbanism: **01/2025**

Data elaborarii: **Aprilie 2025**

1.02 Obiectul lucrarii

Prezenta documentație servește la analiza zonelor de studiu situate în **HOREZU, ZONA TREAPT, JUDEȚUL VALCEA**, în zona de intravilan, conform PUG conform extras de carte funciară, identificat prin numărul cadastral 39114 (850.519 mp), număr de Carte funciara 39114, având ca scop determinarea oportunității realizării investiției: **CARTIER REZIDENTIAL TREAP – HOREZU, JUDETUL VALCEA.**

Limita de studiu, propusă prin documentatie de urbanism, la care se raportează terenul ce fac obiectul de studiu și investițiile propuse, este: **la nord** strada Stadionului, **la est** drumul comunal 139, **la sud** limita teritoriului admistrativ a UAT Maldaresti, iar **la vest** proprietate private a municipalitate – nr. cadastral 39114 (850.519 mp).

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru schimbare destinație, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelilor edilitare, stabilirea condițiilor de constructibilitate și reglementare urbanistică este suprafața de 145497,74mp, iar propus pentru studiu este de 228766,37 mp.

1.03 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Masterplanului:

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Planul urbanistic general al orasului aprobat prin H.C.L.nr. 22/2010
- Extrasul de plan cadastral
- Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 39114
- Ridicarea topografica a terenului
- Vizita în teren

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.01 Pozitie in localitate

Terenul care este propus a fi reglementat prin prezenta documentatie, este situat in intravilanul orasului Horezu, conform PUG Horezu, in zona adiacenta drumului comunal DC 139 si a strazii Stadionului.

Horezu este un oraș situat în partea de sud-vest a României, în județul Vâlcea. Drumuri

de acces și invecinări:

Horezu este situat în apropierea intersecției dintre două drumuri naționale importante:

- DN7 (E81): Acest drum național leagă orașul Horezu de Râmnicu Vâlcea, capitala județului, situată la aproximativ 60 km nord-est.
- DN67 (E574): Acest drum național conectează Horezu cu Târgu Jiu, un oraș important din județul Gorj, situat la aproximativ 100 km vest.
- DN67D: Este un drum național secundar care trece prin orașul Horezu și îl leagă de municipiul Târgu Jiu și orașul Bumbesci-Jiu, continuând apoi spre Drobeta- Turnu Severin.
- DJ664B: Este un drum județean care traversează orașul și îl conectează cu satele și comunele din împrejurimi.

2.02 Analiza vecinatatilor

Terenul studiat are o forma trapezoidala.

Vecinatati:

- Nord - Strada Stadionului
- Sud – limita teritoriu administrative UAT Maldaresti;
- Est – DC 139;
- Vest – terenuri in proprietate private a municipalitatii conform CF 39114, libere de constructii;

2.03 Date referitoare la proprietate

Terenul care genereaza prezentului proiect e se afla in proprietatea Primariei oras Horezu, in baza CF 39114 - 850.519 mp.

Suprafata totala a terenului studiat este de 228766,37 mp, iar propus pentru reglementare 145497,74mp, situata in extravilanul Orasului Horezu conform extrasului de carte funciara si in intravilanul Orasului Horezu conform PUG, avand categoria de folosinta curti constructii, pasune. Terenul este identificat prin numarul cadastral 39114, inscris in Cartea funciara a Orasului Horezu la numarul 39114.

Conform extrasului de Carte Funciara pentru informare si a Extrasului de Plan cadastral, terenul care este studiat prin prezenta documentatie, in suprafata totala de 228766,37 mp, iar propus pentru reglementare 145497,74mp, are categoria de folosinta curti constructii, pasune.

2.04 Date referitoare la dotari (relatia terenului cu infrastructura existenta)

Accesul in zona este asigurat prin strada Stadionului aflat la nordul proprietatii si DC 139 aflat la estul terenului studiat.

Terenul este liber de constructii si nu are utilitati pe teren.

In apropiere se gaseste o retea electrica de medie tensiune si un post de tranformare.

2.05 Analiza existent privind configuratia spatial-volumetrica a zonei, precum si tipurile de functiuni existente pentru terenurile invecinate si interferentele functional-configurative

Conform PUG si RLU al Orasului Horezu aprobate prin HCL nr. 22 din 2010, zona analizata este situata in intravilan. Zona din imediata apropiere nu este construita, terenurile fiind in proprietate privata, libere de construire.

2.06 Elemente ale cadrului natural

Caracteristicile reliefului

Relieful localității este: dealuri și munți, localitatea fiind amplasată în depresiunea cu același nume (Horezu), la poalele Măgurii Slătioara.

Rețeaua hidrografică

Terenuri aflate permanent sub apă

- Râul Luncavăț, ce străbate partea de sud a orașului venind din Vaideeni și trecând mai departe în comuna Măldărești. În Horezu intră cu un debit mediu multianual de 1,01 mc/s;

Clima

Clima este continental moderată, cu ierni blânde și veri răcoroase, cu vânturi relativ slabe.

Principalele elemente ale climei sunt:

- temperatura medie anuală este de 10 °C
- precipitații medii anuale sunt de 900 mm.

2.07 Activitati economice

Profilul economic al zonei

Zonă cu profil economic complex, cu zone mixte care cuprind locuințe, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes local, servicii hoteliere și de turism, sedii societăți și firme, mici activități productive și manufacturiere, mici depozite, agrement, parcuri și spații verzi, zone de agrement și sport, mici unități agricole, lăcașuri de cult (cf. PUG Horezu).

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Proiectul propus dezvoltă o serie de oportunități cu privire la asigurarea unor noi locuri de muncă precum și prin prestarea de servicii se vor aduce la bugetul local o serie de taxe și impozite care vor contribui la dezvoltarea orașului.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Modificarea prin Planuri Urbanistice Zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.

Investiția propusă reprezintă o investiție a primăriei orașului Horezu, astfel, toate costurile legate de aprobarea documentației și de realizarea construcțiilor și instalațiilor în interiorul terenului vor fi suportate de către beneficiar.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.01 Operațiuni propuse

Prezenta documentație își propune (în conformitate cu legislația în vigoare, RGU-PUG; și Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor,) să reglementeze zona studiată și să stabilească reglementarea terenului în vederea construirii CARTIER REZIDENTIAL TREAP. Totodată, aceasta va avea și loturi pentru tinerii până în 35 ani în baza legii 15 din 2003. Se vor crea locuri de parcare și accesul la parcelele nou propuse în intravilan și reglementarea circulațiilor interioare.

Astfel, pentru terenul studiat este în suprafață de 228766,37 mp, iar propus pentru reglementare 145497,74 mp care urmează să fie scos din categoria de pasune și introdus în categoria de folosință curți construcții, se propune ca zonă funcțională UTR02:

Admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ:

UTR nr. 02 – Zona Treapt a orașului Horezu – Subzona mixtă care cuprinde: parcul industrial, unități industriale și depozitare, prestări servicii, servicii și echipamente publice de interes local, unități producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, unități agricole

3.02 Indicatorii propusi

UTR nr. 02 - Restul orasului Horezu:

- unitatea este dominată de construcții cu locuințe și funcțiuni complementare,
- pentru locuințe cu P... P+2E inclusiv POT = 35%,
- locuințe cu P... P+3E inclusiv nu se vor autoriza.
- construcțiile pentru industrie, depozitare și pentru agricultură nu se normează;
acestea se vor autoriza numai în cazuri excepționale și dacă sunt compatibile cu funcțiunea de locuințe,
- la celelalte construcții se va ține cont de prevederile specifice din Anexa 02,
- procentul de ocupare a terenului este maximal și cu condiția de a se asigura și necesarul minim de locuri de parcare.

Prin prezentul studiu urbanistic se propun următorii indicatori urbanistici:

1. pentru locuințe cu P... P+1+M inclus POT = 35%, CUT = 1.0
2. pentru funcțiuni complementare locuirii cu P... P+1 inclus POT=35%, CUT = 1.0.

Numarul de loturi/ parcele:

- loturi pentru case - 237 parcele
- unitati comerciale – 3 loturi
- gradinita – 1 lot
- cresa – 1 lot
- restaurant/ cantina/ alimentatie publica -1lot
- 4 scuaruri publice.

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse pentru terenul nou introdus în intravilan:

- retrageri minime față de limitele laterale – jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Echiparea edilitara este obligatorie pentru aprobarea documentatie de urbanism:

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei existente în interiorul ansamblului, care va alimenta întreaga zonă.

CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

Evacuarea apelor menajere, se va realiza prin realizarea extinderii rețelei existente.

Apele pluviale se vor înmagazina într-un bazin subteran și vor fi folosite la udarea spațiului verde sau la suplimentarea apei necesare instalației antiincendiu.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

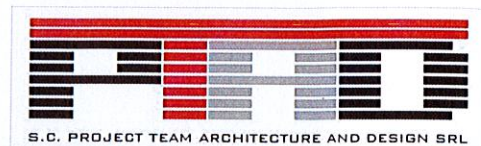
Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică, existentă în zonă, pe medie tensiune, iar în incintă se propune un post de transformare.

Analiza zonei va trata și numărul locurilor de parcare, și adaptarea amplasării lor în corespondență cu noile funcțiuni.

4. CONCLUZII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) faza AO - studiu privind propunerea de dezvoltare urbană – studiu de oportunitate va reprezenta instrumentul cel mai important de reglementare al zonei din punct de vedere urbanistic, stabilind prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent P.U.Z. un set de reguli de dezvoltare pe termen scurt și mediu pentru:

- natura funcțiilor admise/admise cu condiții/interzise,
- procentul maxim de ocupare a terenului (POTmax) – 35%
- coeficientului maxim de utilizare ale terenului (CUTmax), - 1.0
- regimului maxim de înălțime al clădirilor, a amplasării pe lot,
- configurării arterelor de circulație auto și pietonale din zonă și organizarea tramei stradale
- a restricțiilor și retragerilor impuse de condiționările terenului,
- retragerea clădirilor față de aliniament
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- circulația terenurilor și statutul juridic.



P.U.Z. - faza AO - studiu privind propunerea de dezvoltare – studiu de oportunitate urmărește și se bazează pe legislația specifică din varii domenii conexe, precum urbanism, arhitectură, protecția patrimoniului, inginerie, drept asupra proprietății, protecția mediului, sănătate publică ș.a.

Planul Urbanistic Zonal - are ca obiective principale:

- Identificarea elementelor valoroase de patrimoniu construit și natural și stabilirea regulilor de protecție ale acestora;
- Identificarea riscurilor naturale și antropice din zonă și propuneri de prevenire și minimizare a efectelor posibile;
- Stabilirea unui set de reguli locale (prin RLU) de construire, implicit de dezvoltare urbanistică a zonei, bazat pe legislația în vigoare, pe specificul zonei și pe nivelul actual de dezvoltare al acesteia;
- Stabilirea, în acord cu legislația în vigoare, cu opțiunile populației și ale autorităților administrației publice locale a unei direcții de dezvoltare a zonei.
- Propunerea va cuprinde și loturi pentru tinerii până în 35 ani în baza legii 15 din 2003.

Intocmit:

Urb. Sebastian Guta



PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481

"Împreună spre performanță!"



Sistem de management
al calității conform cu
SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT Nr. 219 C
SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT Nr. 155 M

Nr. 1431 din 20.01.2026

Referat de aprobare

În vederea realizării Planului Urbanistic Zonal "Cartier rezidențial Treapt – Horezu, Judetul Valcea" situat pe str.Stadionului, trebuie aprobat studiul de oportunitate. Terenul pe care se intenționează să se construiască este situat în subzona mixtă a orașului care cuprinde: parcul industrial, unitati de depozitare, prestari servicii, servicii si echipamente de interes local, unitati producere energie verde, sedii firme, mici activitati productive si manufacturiere, depozite, unitati agricole, etc., neavând cuprins zonă rezidențială. Categoria de folosință a terenului este curți-construcții si pasune. Folosința solicitată de către orasul Horezu, este de teren curți construcții și fânețe în vederea construirii unui „Cartier rezidential”.

Astfel, în vederea realizării acestei lucrări, trebuie realizat *studiul de oportunitate prin care se va propune schimbarea funcțiunii urbanistice* din zona mixtă în zona de locuință și funcțiuni complementare. După această aprobare o să se realizeze Planul Urbanistic Zonal propriu zis. Noile reglementări se vor aplica terenului în suprafață de 145.497,74 mp din totalul studiat de 228.766,37 mp, iar din CF 39114 este de 850.519 mp.

Față de cele arătate propun consiliului local Horezu aprobarea Studiului de fezabilitate anexat proiectului de hotărâre, în vederea realizării "Cartierului rezidențial Treapt”.

Primar,
Sărdărescu Nicolae



PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481

"Împreună spre performanță"



Sistem de management
al calității conform cu
SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT Nr. 219 C
SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT Nr. 155 M

Nr. 1525 din 21.01.2026

Raport de specialitate

Analizand proiectul de hotarare initiat de primarul orasului Horezu, referitor la aprobare studiu de oportunitate pentru elaborare PUZ "Cartier rezidențial Treapt-Horezu, Judetul Valcea" str.Stadionului, am constatat ca acesta a fost elaborate in conformitate cu prevederile legale in vigoare, respectiv art.32 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Suprafata de teren pentru care se propune aprobarea Planului urbanistic zonal este de 145.497,74 mp curti-construcții și pășune, care face parte din CF 39114.

Folosința solicitată de catre orasul Horezu, este de teren curți construcții și fânețe – zona funcțională UTR02, în vederea construirii unui „Cartier rezidential”. Numărul de loturi pentru case este de 237.

Indicatorii propuși pentru UTR02 sunt: unitatea este dominată de locuințe și funcțiuni complementare, pentru locuințe cu P...P+3E inclusiv POT-35%; locuințe cu P...P+3E inclusiv nu se vor autoriza; construcțiile pentru industrie nu se normează; procentul de ocupare a terenului este maximal și cu condiția de a se asigura și necesarul minim de locuri de parcare.

Față de cele arătate și în conformitate cu prevederile legale avizez favorabil proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Studiului de oportunitate și teritoriul ce urmează a fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal "Cartier rezidențial Treapt-Horezu, Judetul Valcea".

Arhitect șef,
Drăgănescu Robert Ilie

