

JUD.PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI  
VALEA CĂLUGĂREASCĂ

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobare – Plan Urbanistic de Zona –

**EXTINDERE INTRAVILAN (S=6311 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINTE SI  
PARCELARE TEREN (Sstud = 14931 mp)**

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 6221/03.03.2025 al primarului comunei Valea Calugareasca ;
- Raportul de specialitate al compartimentului urbanisim nr. 6222/03.03.2025;
- Luând act de Punctul de vedere favorabil nr.67 din 10.10.2024 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova,
- Luând în considerare proiectul „Plan Urbanistic de Zona “ EXTINDERE INTRAVILAN (S=6311 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINTE SI PARCELARE TEREN (Sstud = 14931 mp)” pentru imobilul situat in Județul Prahova, jud. Prahova, Com. VALEA CĂLUGĂREASCĂ, Sat Valea Mantei, nr. cadastral 22171 (TARLA T 57, P V4878, F4877), De 61, De 4872, De 4873, De 4885, intocmit de S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. – arh. Andreea Aluchi ;

**-Tinând cont de:**

- art.25,47,47<sup>1</sup>, 56 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art.28 si art. 30 alin. 2 din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, republicate, cu modificările si completarile ulterioare ;
- În temeiul art.129, alin.2, lit.(c), alin.4, lit. (f), alin. 6, lit. (b) si (c) si art. 139, alin.3, lit. (e) si (g) si art. 196 alin.1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019

***Consiliul Local al comunei Valea Calugareasca adopta prezenta hotarare:***

**Art.1.** Aprobă Plan Urbanistic de Zona – EXTINDERE INTRAVILAN (S=6311 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINTE SI PARCELARE TEREN (Sstud = 14931 mp) pentru imobilul situat in Județul Prahova, jud. Prahova, Com. VALEA CĂLUGĂREASCĂ, Sat Valea Mantei, nr. cadastral 22171 (TARLA T 57, P V4878, F4877), De 61, De 4872, De 4873, De 4885, intocmit de S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. – arh. Andreea Aluchi

**Art.2.** Aproba **Regulamentul Local** aferent Plan Urbanistic de Zona – EXTINDERE INTRAVILAN (S=6311 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINTE SI PARCELARE TEREN (Sstud = 14931 mp) pentru imobilul situat in Județul Prahova, jud. Prahova, Com. VALEA CĂLUGĂREASCĂ, Sat Valea Mantei, nr. cadastral 22171 (TARLA T 57, P V4878, F4877), De 61, De 4872, De 4873, De 4885, intocmit de S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. – arh. Andreea Aluchi

**Art.3** Termenul de valabilitate al Planul Urbanistic Zonal este de 5 ani de la emiterea prezentei hotarari.

**Art.4** Compartimentul urbanism va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

**Art.5** Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica prin grija secretarului localitatii si se transmite, catre cei interesati.

Initiator,  
Primar Ioana Neagu



JUD.PRAHOVA  
COMUNA  
VALEA CĂLUGĂREASCĂ  
NR. 6221/03.03.2025

**REFERAT DE APROBARE**  
**LA PROIECTUL DE HOTARARE**

Privind aprobare – Plan Urbanistic de Zona – EXTINDERE INTRAVILAN (S=6311 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINTE SI PARCELARE TEREN (Sstud = 14931 mp)” pentru imobilul situat in Județul Prahova, jud. Prahova, Com. VALEA CĂLUGĂREASCĂ, Sat Valea Mantei, nr. cadastral 22171 (TARLA T 57, P V4878, F4877), De 61, De 4872, De 4873, De 4885

In urma demersurilor efectuate de Primaria comunei Valea Calugareasca, s-a intocmit P.U.Z.-ul “ EXTINDERE INTRAVILAN (S=6311 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINTE SI PARCELARE TEREN (Sstud = 14931 mp)” pentru imobilul situat in Județul Prahova, jud. Prahova, Com. VALEA CĂLUGĂREASCĂ, Sat Valea Mantei, nr. cadastral 22171 (TARLA T 57, P V4878, F4877), De 61, De 4872, De 4873, De 4885 ARHIZANE PLAN S.R.L. – arh. Andreea Aluchi  
Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Judetului Prahova a emis Punctul de vedere nr.67 din 10.10.2024, favorabil solicitarii si Avizul Consiliului Judetean nr.020/05.07.2024.

Aprobarea acestuia este oportuna intrucat printr-o administrarea eficienta a terenurilor se atrag venituri suplimentare la bugetul local, precum si utilizarea fortei de munca locale la investitiile ce se vor realiza.

Investitorii Ionita Ciprian Gerard si Ionita Mihaela Cristina care au solicitat sprijinul pentru elaborarea PUZ-lui, au sustinut financiar intocmirea și avizarea acestuia conform protocolului incheiat cu primaria Valea Calugareasca. Pentru punerea în aplicare a acestui PUZ este necesar aprobarea acestuia de catre Consiliul Local Valea Călugărească.

Tinand cont de acestea, propun aprobarea PUZ- si Regulamentul Local aferent PUZ –lui cu durata de valabilitate de 5 ani.



PRIMAR,  
Ioana Neagu

JUD.PRAHOVA  
COMUNA  
VALEA CĂLUGĂREASCĂ  
NR. 6222/03.03.2025

## RAPORT DE SPECIALITATE

### LA PROIECTUL DE HOTARARE

privind aprobare – **Plan Urbanistic de Zona – EXTINDERE INTRAVILAN (S=6311 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINTE SI PARCELARE TEREN (Sstud = 14931 mp)”**

Amplasamentul este situat în jud. Prahova, Com. VALEA CĂLUGĂREASCĂ, Sat Valea Mantei, nr. cadastral 22171 (TARLA T 57, P V4878, F4877), De 61, De 4872, De 4873, De 4885

Terenul studiat are suprafata de 14931mp, este situat in intravilan si extravilan si se compune din:

nr. cadastral 22171, tarla T57 V 4878, Fn 4877, cu suprafata de 12904 mp ( din care 6593mp -intravilan si 6311 mp extravilan) proprietatea sotilor Ionita Ciprian Gerard si Ionita Mihaela Cristina, cf. Hotararilor Judecatoresti 5000/06.05.2011, 278/06.10.2016, 54R/25.01.2016, 769A/16.06.2014 si extras de carte funciara eliberat de OCPI Prahova,

drum De 61 ( intravilan-S=473mp), domeniu public al comunei, cf. HGR nr. 1359/2001 cu modificarile si completarile ulterioare,

drum De 4872 (extravilan, S=65mp), domeniu public al comunei, cf. HGR nr. 1359/2001 cu modificarile si completarile ulterioare,

drum De 4873 ( extravilan, S=339mp), domeniu public al comunei, cf. HGR nr. 1359/2001 cu modificarile si completarile ulterioare,

drum De 4885 (extravilan, S=1150mp), domeniu public al comunei, cf. HGR nr. 1359/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

**Numele beneficiarului** : P.U.Z-ul a fost initiat de comuna Valea Calugareasca

**Proiectant**: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. – arh. Andreea Aluchi ., cu sediul în județul Prahova,-

#### **Propuneri referitoare la documentația urbanistica solicitata:**

- prin prezenta documentatie s-a avizat de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism a judetului , conform punct de vedere favorabil nr.67/10.10.2024.

#### **- Categoriile funcționale ale dezvoltării și servitui:**

- Folosința actuală a terenului studiat este : Terenul studiat are categoria de folosință vie, faneata si drum.

- Destinația stabilita prin PATJ Prahova si PUG-ul localitatii aprobat prin HCL 67/2013- documentatii aprobate- este pentru constructii de locuinte si dotari complementare.

-In zona sunt posibilități de racordare la rețelele de energie electrică, apă, canal si gaze.

#### **-Prin P.U.Z se propune :**

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni si restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând unui nou UTR nr. D23.1.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

-Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat - o și documentația initial.

Zona studiată cuprinde conform PUG si RLU ale comunei Valea Calugareasca-documentatii aprobate prin HCL nr. 67/2013:

„L” – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, subzona LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU P+I+M NIVELURI – „L1”

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE, subzona CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE – „CCr” (intravilan)

„TC” – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE (extravilan)

#### **Prevederile PUZ si RLU aferent PUZ**

– ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, subzona LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU S/D+P+I+M NIVELURI – „L”

- Funcțiunea dominantă a zonei - rezidențială

- Funcțiuni complementare admise zonei - anexe gospodărești - activități nepoluante - echipare edilitară - circulații interioare lotului - spații verzi

*Tipuri de subzone funcționale*

- nu e cazul

*Funcțiunea dominantă a zonei*

- rezidențială

*Funcțiuni complementare admise zonei*

- anexe gospodărești

- activități nepoluante

- echipare edilitară

- circulații interioare lotului

- spații verzi

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*Utilizări permise*

locuințe cu partiu obișnuit, individuale/unifamiliale amplasate în regim izolat, maxim 2 unități de locuit/lot, cu regim mic de înălțime S/D+P+I+M (maxim P+2)

locuințe cu partiu special care includ :

- spații pentru servicii profesionale (cabinete medicale, notariale, servicii de proiectare, consultanță, alte servicii sociale, colective și personale), sedii de firmă, etc.

- activități nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi

- mici unități comerciale pentru satisfacerea nevoilor zilnice al localnicilor, mici unități de alimentație publică

clădiri independente în cadrul lotului pentru amplasarea funcționarea activităților susmenționate

anexe gospodărești (P, max P+1) : garaje, foisoare; sere și solarii pt. consum propriu, adăposturi pt. păsări și animale domestice (pt. subzistență), animale de companie și pază, spații depozitare unelte și accesorii de grădină, piscine pentru uz personal, etc.

alei carosabile și pietonale, parcări, ziduri de sprijin, terasamente, platforme, etc

construcții aferente echipării tehnico-edilitară (bransamente, cămin apă, bazin etanș vidanjabil, iluminat exterior, instalații de supraveghere, pompe caldura, panouri fotovoltaice, minieoliene, echipamente de furnizare a energiei în cadrul gospodăriei proprii, etc.)

spații verzi (grădină de flori și de legume/fructe)

împrejurimi perimetrare și despărțitoare

panouri publicitare

*Utilizări permise cu condiții*

mici unități comerciale, prestări servicii specializate (atelier croitorie, reparații încălțăminte), servicii personale (salon coafură, frizerie, etc.), servicii profesionale private (cabinete medicale, birouri avocatură, notariale, proiectare, consultanță, asigurări, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) și mici activități productive nepoluante (ex. spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere tâmplărie, etc), cu condiția ca :

- să fie amplasate în clădiri separate la o distanță de minim 15 m de ferestrele locuințelor

- suprafața desfășurată a acestora să nu depășească 100 mp

- să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme

- să nu aibă program prelungit după orele 22,00

- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării funcțiunii rezidențiale în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată;

amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor alăturate se va realiza doar cu acordul notarial al vecinilor, astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora;

panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți

proiecția la sol a panourilor publicitare va fi în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate;  oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele edilitare

înștiințarea în maxim 72 ore a Primăriei comunei în cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice

*Utilizări interzise*

spații comerciale, de alimentație publică și servicii care – prin funcționarea lor – crează disconfort pentru sănătatea populației (suprafață desfășurată peste 100 mp, trafic de mărfuri și persoane, program de funcționare prelungit, produc poluare, etc)

activități productive și de depozitare poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (ex. : vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00;

unități agrozootehnice

activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

ateliere de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

anexe pentru creșterea păsărilor și animalelor domestice pentru producție și comercializare

depozitare de orice fel (angro, materiale refozibile)

platforme de pre colectare a deșeurilor;

depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

orice fel de construcții și amenajări în zona destinată lărgirii și creerii drumurilor conform profilelor propuse

amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public

amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

#### *Interdicții temporare*

până la întocmirea unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af pentru fiecare obiectiv în parte

oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona de lărgire a drumurilor sau pe traseele celor propuse până la realizarea acestora

autorizarea construcțiilor va fi permisă numai după sau concomitent cu realizarea infrastructurii (drumuri, rețele) conform PUZ

#### *Interdicții permanente*

desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)

orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare și servitutiile impuse;

orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;

amplasarea către drumurile publice a anexelor (magazii, grajduri, cotețe, depozite de deșeuri menajere, etc)

construcții, amenajări și activități care nu respectă prevederile OMS nr. 119/2014 :

gararea/parcarea unor

autovehicule de mare tonaj (autovehicule peste 3,5 tone, microbuze, remorci, etc)

### **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### *Orientarea față de punctele cardinale*

conform normelor sanitare (OMS nr. 119/2014, art. 3, alin.1) :

- durata minimă de însorire a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate este de 1/2 ore la solstițiul de iarnă

- distanța între clădiri va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m

conform Anexa nr. 3 din RGU, pct. 3.10, se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

*Amplasarea față de drumurile publice* Prin PUZ, aliniamentul la drumul median nou creat este de 4,5 m / ax (profil „B-B”), pentru De 4873, și De 4885 aliniamentul este de 5,5 m / ax (profil „D-D și C-C”) și pentru De 61 respectiv De 4872 aliniamentul este de 5,5 m / ax (profil „4 – 4”)

##### *Amplasarea față de aliniamentele la drum*

- 3,00 m / aliniamentul la drumul interior nou creat (profil „B-B”)

- 3,00 m / aliniamentul la drumul De 4873 și De 4875 (profil „D-D și C-C”)

- 3,00- 5,00 m / aliniament la drumul De 61, De 4872 (profil „4 – 4”)

##### *Amplasarea în interiorul parcelei –regim izolat*

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

► Notă f. importantă în cazul terenului studiat :

- Construcțiile se vor retrage la minim :

- 2,00 m / una din limitele laterale

- 3,00 m / cealaltă limită laterală

- 2,00 m / limita posterioară

- În certificatul de urbanism vor fi înscrise obligatoriu retragerile față de limitele fiecărui lot în parte, conform numerotării din planșa Reglementări urbanistice din prezentul PUZ

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### *Accese carosabile*

-  Accesul la noul cartier se va face atât de la sud dinspre DN1B prin De 4885 printr-un drum median cu sens unic care va face legătura între De4885 și De 61, dar și dinspre nord pe De 4872.

- Pentru detalii privind trama stradală din noul cartier - vezi Capitolul „Zona căi de comunicații rutiere” – „CCr”

- □ Accesul în incinta fiecărui lot se va efectua pe alei semicarosabile, racordate la drumul respectiv.

#### *Accese pietonale*

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese corespunzătoare pentru pietoni

- accesele pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării ca zonă rezidențială;

*Parcaje* - se vor prevedea locuri de parcare pentru locatari și vizitatori - *numai în incinta fiecărei parcele* - este interzisă parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a exploatarei

#### **Reguli cu privire la echiparea edilitară**

##### *Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente*

□ În zonă sunt rețele de alimentare cu energie electrică, apă, gaze.

Proprietarii terenului vor proceda la asigurarea utilităților necesare noului ansamblu de locuințe, după caz, prin :

- prelungirea rețelelor existente, dacă au capacitatea necesară

- mărirea, după necesități, a capacităților rețelelor existente

- construirea de noi rețele.

□ Pentru *evacuarea apelor uzate menajere* :

- etapa I : fose etanșe vidanjabile pentru maxim 12 loturi [conform art. 30, alin. (1) la RGU]

□ etapa II : racordarea la rețeaua publică de canalizare după realizarea acesteia

##### *Realizarea de rețele edilitare*

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public, cu respectarea HGR nr. 490/2011

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități;

- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

##### *Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

##### *Parcelarea*

Parcelarea terenului pentru realizarea de locuințe s-a făcut – pe cât posibil - cu respectarea art. 30 din RGU.

► Astfel, prin parcelarea propusă au rezultat **14 loturi**, din care :

- 12 loturi pentru construcții de locuințe și funcțiuni complementare acestora

- 1 lot pentru drumuri

- 1 lot pentru spațiu verde amenajat cf art. 10 alin. 3 din Legea 24/2007 completată și anume 5% spațiu verde public pentru zonele de extravilan ce vor fi introduse în intravilan.

Având în vedere prevederile legale, precum și Proiectul de hotărâre privind aprobarea, vă supunem analizei și aprobării proiectul de hotărâre

privind aprobarea **Plan Urbanistic de Zona – EXTINDERE INTRAVILAN (S=6311 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINTE SI PARCELARE TEREN (Sstud = 14931 mp)**”

Arhitect Sef,

Irina Maria Morarescu

