

**Anunt referitor la elaborarea proiectului de hotarare
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE
CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ” str.
Mihai Bravu, nr.62, NC 29503,
orașul Vălenii de Munte, județul Prahova**

Astazi, 30.03.2026, Primaria orasului Valenii de Munte, anunta deschiderea procedurii de transparenta decizionala a procesului de elaborare a **proiectului de hotarare privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ” str. Mihai Bravu, nr.62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova.**

Documentatia aferenta proiectului de hotarare cuprinde: textul complet al proiectului de hotarare, referat de aprobare si raport.

Documentatia poate fi consultata:

- Pe pagina de internet a institutiei www.valeniidemunte.com.ro;
- La sediul Primariei Valenii de Munte, str. Berevoiesti, nr. 3A;
- Proiectul de hotarare se poate obtine in copie, pe baza de cerere depusa la Biroul de relatii cu publicul al Primariei Valenii de Munte.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotarare supus procedurii de transparenta decizionala se pot depune pana la data de **09.04.2026**:

- Ca mesaj in format electronic pe adresa de e-mail: primariavaleniidemunte@yahoo.com;
- Prin posta, pe adresa: Primaria Valenii de Munte, str. Berevoiesti, nr. 3A, jud. Prahova;
- La sediul institutiei, la Registratura, adresa Primaria Valenii de Munte, str. Berevoiesti, nr. 3A, intre orele 7:30-16:00 de luni pana joi, 7:30-13:30 vineri.

Materialele transmise vor purta mentiunea **“Propuneri privind proiectul de hotarare privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ” str. Mihai Bravu, nr.62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova.**

Pentru cei interesati exista si posibilitatea organizarii unei intalniri in care sa se dezbată public proiectul de hotarare, in cazul in care acest lucru este cerut in scris de catre o asociatie legal constituita sau de catre alta autoritate sau institutie publica pana la data de 09.04.2026.

Pentru informatii suplimentare, va stam la dispozitie la urmatoarele date de contact:

Persoana de contact: Chiroiu Nicolae

Telefon: 0244.280.816

e-mail: primariavaleniidemunte@yahoo.com

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU
AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ” str. Mihai Bravu, nr.62, NC 29503,
orașul Vălenii de Munte, județul Prahova

Având în vedere prevederile legale cuprinse în:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, în Monitorul Oficial partea I, nr.933/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- art.27¹ lit.c), art.47 și art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.30 alin.(2) din Anexa la 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 modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Ținând cont de punctul de vedere favorabil nr.10/10.03.2026 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a județului Prahova, de avizul arhitectului șef al orașului Vălenii de Munte și de avizul favorabil al comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Vălenii de Munte conform proces verbal nr.7958/25.03.2026;

Văzând referatul de aprobare al primarului orașului Vălenii de Munte, raportul întocmit de către serviciul urbanism și raportul comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism;

În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al orașului Vălenii de Munte adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ” str. Mihai Bravu, nr.62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Durata de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal „P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ” str. Mihai Bravu, nr.62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova, este de 5 ani.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire se însărcinează: primarul și serviciul urbanism.

Art.4. Hotărârea se va afișa la sediul primăriei orașului Vălenii de Munte și se va publica pe site-ul instituției.

Comunicarea, afișarea și publicarea se vor face de către compartimentul administrație publică, arhivă, registratură și relații cu publicul.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

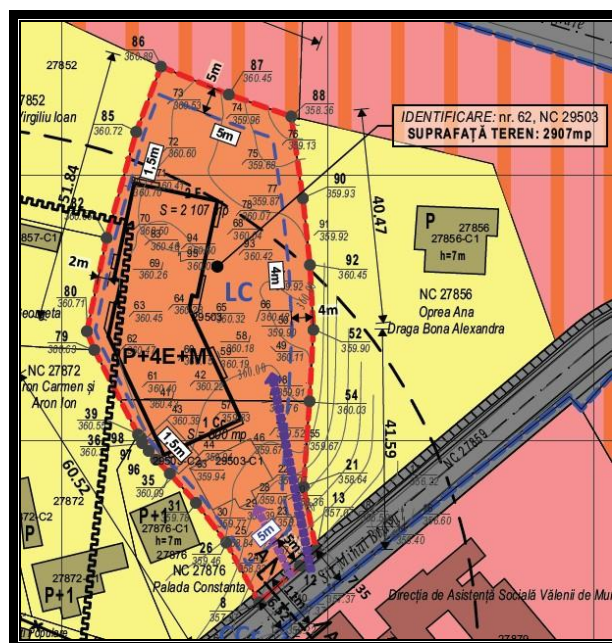
CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL: Onoiu Elena-Adina

VĂLENI DE MUNTE, _____
NR. _____.

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ”

str. Mihai Bravu, nr. 62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova



Beneficiari: SOARE VASILE-ADRIAN și

DUMITRU-SOARE ANAMARIA-CĂTĂLINA

Proiectant: S.C. HUNANEST S.R.L.



BORDEROU

Proiect numărul: **45/2025**

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ”

str. Mihai Bravu, nr. 62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova

A. Piese scrise

- Borderou
- Memoriu tehnic de prezentare
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism

B. Piese desenate

- 1.1. Încadrarea în P.U.G. [1:5000]
- 1.2. Încadrarea în zonă [1:5000]
- 1.3. Studiu fotografic [1:1000]
- 2. Situația existentă [sc.1:1000]
- 3. Reglementări urbanistice - zonificare [sc.1:1000]
- 4. Reglementări - echipare edilitară [sc.1:1000]
- 5. Proprietatea asupra terenurilor [sc.1:1000]
- 6. Propunere orientativă [sc.1:1000]

C. Acte anexate

- Acte identificare beneficiar
- Acte identificare teren

Memoriu tehnic de prezentare
PLANUL URBANISTIC ZONAL
„P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI
REGIM DE ÎNĂLȚIME PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ”
str. Mihai Bravu, nr. 62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova

CUPRINS

1.	INTRODUCERE	4
1.1.	<i>Date de recunoaștere a documentației</i>	4
1.2.	<i>Obiectul lucrării</i>	5
1.3.	<i>Surse de documentare</i>	5
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1.	<i>Date de identificare ale terenului: amplasarea în zonă și teritoriu</i>	7
2.1.1.	<i>Elemente de identificare</i>	7
2.1.2.	<i>Poziția față de intravilanul localității</i>	7
2.1.3.	<i>Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității</i>	7
2.1.4.	<i>Limite, vecinătăți, suprafețe</i>	8
2.2.	<i>Accesibilitate. Circulația rutieră</i>	8
2.3.	<i>Analiza ocupării terenurilor</i>	10
2.4.	<i>Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)</i>	10
2.4.1.	<i>Ridicare topografică</i>	10
2.4.2.	<i>Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, considerații seismice)</i>	10
2.5.	<i>Situația juridică a terenurilor</i>	12
2.6.	<i>Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic</i>	12
2.7.	<i>Echiparea edilitară</i>	12
2.8.	<i>Probleme de mediu</i>	13
2.9.	<i>Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor</i>	13
2.10.	<i>Obiective ale studiului</i>	13
3.	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	14
3.1.	<i>Analiza urbanistică</i>	14
3.2.	<i>Disfuncționalități-Priorități</i>	15
3.3.	<i>Concluzii ale analizei urbanistice</i>	16
4.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	17
4.1.	<i>Propuneri de dezvoltare a circulației</i>	17
4.2.	<i>Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici</i>	18
4.3.	<i>Reglementări urbanistice - retrageri</i>	18
4.4.	<i>Echipare edilitară</i>	20



4.5. <i>Tipuri de proprietate</i>	23
4.6. <i>Obiective de utilitate publică</i>	23
4.7. <i>Circulația terenurilor</i>	24
4.8. <i>Indicatori conform propunerii orientative</i>	24
5. CONCLUZII ȘI MĂSURI	24
5.1. <i>Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul</i>	24
5.2. <i>Aprecieri ale elaboratorului</i>	25

1. INTRODUCERE

Documentația prezentă a fost întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 141 din 11.06.2025 și a Avizului de Oportunitate nr. 12946 din 23.05.2025 emise de Primăria orașului Vălenii de Munte, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism Plan Urbanistic General al orașului Vălenii de Munte nr. 10/12019A, aprobată cu H.C.L. Vălenii de Munte nr. 7/21.04.2000 și prelungit termenul de valabilitate conform H.C.L. nr. 17/2011 și nr. 8/2013, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, precum și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

• Denumirea lucrării:

- **PLAN URBANISTIC ZONAL „P.U.Z. – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ”.**

• Amplasament:

- Intravilanul orașului Vălenii de Munte, județul Prahova;
- Strada Mihai Bravu, numărul poștal 62;
- Numărul cadastral 29503;
- Carte Funciară nr. 29503 U.A.T. Vălenii de Munte, județul Prahova.

• Proprietari:

- **SOARE VASILE-ADRIAN;**
- Adresa: str. 1 Mai, nr. 1, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova;
- C.I. seria PX, nr. 878925; CNP 1790724297291;
- **DUMITRU-SOARE ANAMARIA-CĂTĂLINA;**
- Adresa: str. Păcii, nr. 11, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova;
- C.I. seria PX, nr. 569864; CNP 2850529294722;

• Proiectant de specialitate - Urbanism:

- **S.C. HUNANEST S.R.L.;**
- Adresa: București, Sector 3, str. Dristorului, nr. 98, bl. 11, sc. C, parter, ap. 89;
- Date de contact: tel.: 0724571631; e-mail: hunanest@gmail.com;
- C.U.I. 43568579, J40/598/2021;
- Urb. Vlădescu Dorin – membru R.U.R., O.A.R. și U.A.R.

• Data elaborării: iunie 2025.

• Proiect: Proiect nr. 45/2025.





1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație este întocmită pentru a răspunde cererii beneficiarilor, Soare Vasile-Adrian și Dumitru-Soare Anamaria-Cătălina, pentru construirea unei locuințe colective cu regimul de înălțime P+4E+M, pentru realizarea a aproximativ 50 de apartamente, pe terenul identificat prin numărul cadastral 29503, strada Mihai Bravu, nr. 62, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova.

Astfel, beneficiarii solicită „ridicare restricție de construire, modificare indicatori urbanistici și regim de înălțime pentru amplasare locuință colectivă”, respectiv, reglementarea terenului studiat cu zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LC pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind următoarele:

- Reglementarea urbanistică a terenului pe care se va construi locuința colectivă cu regimul de înălțime P+4E+M;
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale pentru terenul analizat conform cu cerințele funcțiunii propuse;
- Oferirea unui cadru de reglementare a fluxului tehnologic specific investiției;
- Implementarea unui sistem infrastructural specific dezvoltării preconizate.

1.3. Surse de documentare

Întocmirea prezentei documentații urbanistice a fost precedată de analiza următoarelor studii și proiecte întocmite anterior și/sau concomitent cu prezentul proiect:

- Plan Urbanistic General al orașului Vălenii de Munte aprobat prin hotărârea Consiliului Județean Prahova nr. 7/21.04.2000 și prelungit termenul de valabilitate conform H.C.L. nr. 17/2011 și nr. 8/2013;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Vălenii de Munte;
- Studii conexe asupra naturii terenului:
 - Ridicare topografică executată de ing. Olaru N. Carmen-Nicoleta, autorizație seria RO-B-J nr. 1922 (data: februarie 2025);
 - Studiu geotehnic verificat la cerința Ag, întocmit de P.F.A. Oprea R. Nicolae, ing. geolog Nicolae Oprea (data: septembrie 2025);
 - Studiu de circulație executat de S.C. ONI PROIECT S.R.L., întocmit de ing. Cristian Căiță (data: iunie 2025);
 - Studiu de însorire executat de S.C. ARCHETYPE S.R.L., întocmit de arh. Alexandru Bondrea (data: august 2025).

Legislația ce a stat la baza elaborării prezentei documentații de urbanism reprezintă forme actualizate și republicate ale următoarelor acte normative:

- **LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- **Hotărârea nr.525 din 27 iunie 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;



- **Ordinul MLPAT Nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanismului;
- **Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996** “Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
- **Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000** “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- **Ordinul nr.119** din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Ordonanța 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998 – privind circulația juridică a terenurilor;
- **Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007** completat cu **Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007** privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Codul Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date de identificare ale terenului: amplasarea în zonă și teritoriu

Terenul reglementat este situat în intravilanul orașului Vălenii de Munte.

Imobilul identificat cadastral sub nr. 29503, înscris în Cartea Funciară nr. 29503 a orașului Vălenii de Munte, compus din teren în suprafață de 2907mp și construcțiile amplasate pe acesta, identificate cu nr. 29503-C1 cu destinația de locuință (Sc=119mp) și nr. 29503-C2 cu destinația de anexă (Sc=48mp), aparține lui Soare Vasile-Adrian și Dumitru-Soare Anamaria-Cătălina, drept de proprietate conform Contractului de Donație autentificat cu nr. 1352 din 22.08.2025 de Notarul Public Codescu Eugenia.

2.1.1. Elemente de identificare

Amplasamentul reglementat este încadrat prin P.U.G.-ul orașului Vălenii de Munte în zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LM – construcții cu regim de înălțime P, P+1, P+2.

În zona „LM”, nu sunt instituite în P.U.G. interdicții temporare de utilizare a terenurilor.

Este interzisă însă autorizarea oricăror construcții cu altă destinație decât locuințele, respectiv, cele din domeniul instituțiilor publice, fără elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic de Detaliu sau Zonal (P.U.D. sau P.U.Z.), în care să fie analizate toate aspectele realizării obiectivului pe amplasamentul respectiv, de la conformarea construcției, încadrarea în sit, până la asigurarea utilităților și acceselor.

Aceeași mențiune este valabilă și în cazul realizării unor locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, precum și în cazul parcelărilor din care rezultă mai mult de 3 parcele, construibile.

Conform Extrasului de Carte Funciară nu sunt înscrieri privitoare la sarcini.

2.1.2. Poziția față de intravilanul localității

Terenul analizat se găsește în zona centrală a orașului.

Imobilul nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice, dar se află în zona de protecție a monumentului istoric „Sediul Fostei Universități Populare Nicolae Iorga, azi Muzeul Natura Văii Teleajenului”, cod LMI PH-II-m-B-16828.

De asemenea, imobilul este situat parțial în zonă cu specific arhitectural local, protejată urbanistic.

În zonă există instituită zonă de protecție sanitară aferentă unor aducțiuni de apă, rezervoare de apă și unei stații de pompare.

2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității

Situația existentă a terenului reglementat se prezintă astfel:

<i>Numere cadastrale</i>	29503
<i>Numere cărți funciare</i>	29503
<i>Date de identificare</i>	Numărul poștal 62
<i>Proprietari</i>	Soare Vasile-Adrian și Dumitru-Soare Anamaria-Cătălina
<i>Suprafață măsurată teren reglementat</i>	2907mp
<i>Suprafață din acte teren reglementat</i>	2907mp
<i>Suprafață măsurată teren studiat</i>	19536mp

<i>Regim tehnic</i>	Intravilan
<i>Categorie de folosință</i>	Parțial curți-construcții ($S_{cc}=800mp$) și parțial fâneață ($S_f=2107mp$)
<i>Amplasarea în cadrul localității</i>	În zona centrală a localității
<i>Zona funcțională a terenului</i>	zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LM – construcții cu regim de înălțime P, P+1, P+2
<i>Accesibilitate din drumuri publice</i>	Str. Mihai Bravu
<i>Vecinatăți Nord</i>	Proprietate privată, NC27852 Nicolescu Virgiliu Ioan
<i>Vecinatăți Est</i>	Proprietate privată, NC27856 Oprea Ana, Draga Bona Alexandra
<i>Vecinatăți Sud</i>	Str. Mihai Bravu
<i>Vecinatăți Vest</i>	Proprietăți private, NC27876 Palada Constața, NC27872 Aron Carmen și Aron Ion, și NC 27857 Antonescu Maria Georgeta

2.1.4. Limite, vecinatăți, suprafețe

Terenul ce a generat necesitatea realizării prezentei documentații urbanistice a fost delimitat cadastral și prezintă următoarele puncte de contur conform planului de amplasament și delimitare realizat de ing. Olaru N. Carmen-Nicoleta, autorizație seria RO-B-J nr. 1922, data februarie 2025:

INVENTAR COORDONATE			
Sistem de proiectie: STEREO 1970			
Conturul proprietatii Nr. Cad. 29503			
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laturi $D(i,i+1)$
	Y [m]	X [m]	
39	581714.306	410351.053	17.984
79	581706.057	410367.034	3.770
80	581704.670	410370.540	17.997
82	581708.380	410388.150	20.761
85	581713.950	410408.150	13.168
86	581718.600	410420.470	13.809
87	581731.360	410415.190	12.462
88	581743.118	410411.060	15.598
90	581745.307	410395.616	12.635
92	581746.637	410383.051	12.260
52	581747.279	410370.808	13.481
54	581746.561	410357.346	16.169
21	581745.442	410341.216	12.228
13	581747.810	410329.219	4.201
12	581744.754	410326.337	10.333

8	581737.071	410319.428	12.846
26	581730.886	410330.687	9.400
31	581725.196	410338.169	7.401
35	581720.278	410343.699	3.720
96	581717.661	410346.343	2.139
97	581716.291	410347.986	1.920
37	581715.061	410349.460	1.061
98	581714.800	410350.488	0.751
S = 2907 mp			

Terenul are forma aproximativ dreptunghiulară, orientat cu latura lungă Sud – Nord.

2.2. Accesibilitate. Circulația rutieră

Accesul pe teren se realizează direct din strada Mihai Bravu. Deschiderea terenului la stradă este de 14,53m.

Strada Mihai Bravu este o stradă de categoria a III-a cu câte o bandă de circulație pe sens, cu carosabil de 5,15m lățime și fără trotuare amenajate. Strada are aproximativ 170m lungime, între intersecția cu strada Berevoiești și strada Ioan Luca Caragiale.

Datorită vitezei de circulație relativ mici, media estimată fiind de circa 20 km/h, capacitatea de circulație (capacitatea practică) pe o bandă de circulație când fluxul este continuu N_c , exprimată în număr vehicule etalon pe oră (Vet/h), pentru strada Mihai Bravu este de 550Vet/h, conform tabel 3 din STAS 10144-5.

Rezerva teoretică actuală a capacității de circulație pe strada Mihai Bravu este de 87% pentru o bandă de circulație.

Prin urmare, există o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar generat de imobilul propus.

Intensitatea orară a traficului este redusă și nu sunt probleme în privința capacității de preluare. Traficul are vârfuri de intensitate dimineața și seara.

Concluziile rezultate din măsurătorile de trafic sunt:

- fluxurile majore de circulație auto se desfășoară pe Blvd. Nicolae Iorga și str. Berevoiești;
- pe str. Mihai Bravu, circulă în mare parte trafic local foarte scăzut, generat de riverani.

Pe această stradă nu sunt amenajate trotuare, iar circulația pietonală se realizează pe carosabil. Strada a fost recent amenajată și se prezintă în condiții bune.

Principala disfuncționalitate constatată pe teren este lipsa trotuarelor pe strada Mihai Bravu. Din acest motiv circulația pietonală se desfășoară pe carosabil, ceea ce reprezintă un potențial major de producere a accidentelor în care sunt implicații pietonii.

O altă disfuncționalitate constatată în zona studiată este amplasarea semnelor de circulație STOP la o distanță de aproximativ 30m de intersecția străzii Mihai Bravu cu strada Berevoiești și de marcajul de pe carosabil unde este indicată linia de oprire în intersecție¹.

¹ Studiu de circulație executat de S.C. ONI PROIECT S.R.L., întocmit de ing. Cristian Căiță (data: iunie 2025)

2.3. Analiza ocupării terenurilor

În prezent, pe teren sunt edificate două construcții cu destinațiile de locuință și anexă. Acestea sunt nefolosite și se află într-o stare rea.

Imobilul identificat cadastral sub nr. 29503, înscris în Cartea Funciară nr. 29503 a orașului Vălenii de Munte, compus din teren în suprafață de 2907mp și construcțiile amplasate pe acesta, identificate cu nr. 29503-C1 cu destinația de locuință (Sc=119mp) și nr. 29503-C2 cu destinația de anexă (Sc=48mp), aparține lui Soare Vasile-Adrian și Dumitru-Soare Anamaria-Cătălina, drept de proprietate conform Contractului de Donație autentificat cu nr. 1352 din 22.08.2025 de Notarul Public Codescu Eugenia.

2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)

2.4.1. Ridicare topografică

Terenul reglementat este plat cu cota de nivel la aproximativ 360 m și are o formă neregulată.

2.4.2. Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, considerații seismice)

Considerații geomorfologice și geologice

Din punct de vedere morfologic orașul Vălenii de Munte se situează în zona dealurilor subcarpatice.

Cadrul geografic al localității Vălenii de Munte se caracterizează printr-o remarcabilă variație de relief. La vest, relieful este în general domol și etajat. În partea de vest orașului, lunca Teleajenului largă de 300-400 m este bine prunduiă și este însoțită de zăvoaie. Peste râul Teleajen, spre est, dealurile Priporului se înalță deasupra luncii la o altitudine de 500-600 m.

În zona orașului Vălenii de Munte află depozite de diverse vârste geologice, având o litologie diversificată și o tectonică complicată de prezența pânzelor de șariaj - Pintenul de Văleni cu pânza de Tarcău, digitația Tarcău-Buștenari.

Din punct de vedere al vârstei sunt întâlnite formațiuni de vârstă Paleogenă care sunt acoperite pe valea Teleajenului de depozite recente, Cuaternare.

Încadrarea climatică, hidro-geologică și seismică

Zona se încadrează în tipul de climă temperat-continentală de tranziție. Altitudinea a impus etajarea elementelor climatice. Astfel, pe zonele înalte ale dealurilor temperaturile medii anuale sunt mai reduse, iar precipitațiile anuale mai ridicate.

- temperatura medie anuală + 11.5°C;
- temperatura minimă absolută -26.6°C;
- temperatura maximă absolută +37.8°C.

Precipitațiile medii anuale au valoarea de 687 mm și reprezintă media valorilor înregistrate în decursul a 10 ani. Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri este:

- primăvara 184.0 mm;
- vara 244.3 mm;
- toamna 143.4 mm;
- iarna 115.3 mm.

Încărcări date de vânt: presiunea dinamică de bază din acțiunea vântului este $q_b=0.6$ kPa, conform CR 1-1-4-2012.



Încărcări date de zăpadă: încărcarea dată de zăpadă este $s_k=2\text{kN/m}^2$, conform normativ CR 1-1-3-2012.

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț în zona investigată este de 0.90 - 1.00 m. Toate adâncimile de fundare trebuie să depășească această cotă, deoarece datorită fenomenului de îngheț-dezghet, terenul se degradează, micșorându-și considerabil capacitatea portantă.

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Teleajen, ce străbate orașul pe direcția N-S.

Valoarea accelerației terenului pentru proiectare este $a_g=0.40g$, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c=1.60s$.

Morfologic perimetrul cercetat se află pe un teren cu suprafață înclinată, cu pantă medie-mare în partea sudică a proprietății (accesul din strada Mihai Bravu) și în partea nordică.

Geologic formațiunile cele mai recente sunt cele de vârstă Cuaternară, reprezentate din punct de vedere litologic prin argile, pietrișuri și nisipuri.

Geotehnic formațiunile geologice străbătute prin forajele F1-F3 executate în zona amplasamentului studiat variază de la prafuri argiloase la nisipuri prăfoase cu pietrișuri către bază.

Din punct de vedere hidrogeologic nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în timpul forajelor geotehnice, acesta situându-se la adâncimi mai mari de 6.00m.

Riscul geotehnic al amplasamentului studiat este risc geotehnic moderat.

La data efectuării investigațiilor de teren amplasamentul studiat nu ridică probleme din punct de vedere al stabilității (nu erau prezente eroziuni sau alunecări de teren).

Se recomandă fundarea în complexul de prafuri argiloase ($D_f=1.50\text{m}$ de la C.T.Nat.), depășindu-se adâncimea de îngheț conform ST AS 6054-77 și evitându-se amplasarea acesteia pe stratele superficiale sau umplutură.

Sistemul de fundare recomandat este de fundare directă.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în timpul forajelor geotehnice, acesta situându-se la adâncimi mai mari de 6.00m.

De asemenea, se recomandă hidroizolații verticale și orizontale la partea superioară a fundațiilor.

În jurul construcției vor fi prevăzute trotuare perimetrare etanșe, cu lățimea de minim 1.00 m și pantă minimă de 5% spre exterior.

Terenul va fi amenajat pe verticală astfel încât apele să fie îndepărtate de incintele construite, dar fără să fie lăsate să se scurgă liber pe pantă (rigole perimetrare etanșe, cu descărcare asigurată la un colector, emisar, etc.).

Nu se vor depozita materiale de construcții sau pământ în apropierea săpăturilor pentru a nu deranja echilibrul natural al terenului.

Orice excavație pe pantă sau în vecinătatea construcțiilor existente va fi asigurată cu sprijiniri provizorii (dacă taluzul rezultat în săpătură va fi sprijinit ulterior de peretele construcției) sau definitive (dacă taluzul va rămâne liber - zid de sprijin).



Săpăturile pentru fundații vor fi recepționate, în mod obligatoriu, de către un inginer geolog cu experiență².

2.5. Situația juridică a terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenul reglementat se află în proprietatea privată a lui Soare Vasile-Adrian și Dumitru-Soare Anamaria-Cătălina.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În prezent terenul reglementat este nefolosit, deși este un teren din zona centrală a orașului. Imobilul nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice, dar se află în zona de protecție a monumentului istoric „Sediul Fostei Universități Populare Nicolae Iorga, azi Muzeul Natura Văii Teleajenului”, cod LMI PH-II-m-B-16828.

De asemenea, imobilul este situat parțial în zonă cu specific arhitectural local, protejată urbanistic.

Conform planșei „Plan reglementări” aferentă P.U.G.-ul orașului Vălenii de Munte, terenul este încadrat în zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LM – construcții cu regim de înălțime P, P+1, P+2.

2.7. Echiparea edilitară

Terenul analizat are posibilitatea racordării directe la toate utilități tehnico-edilitare necesare.

În zona studiată, Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Ploiești deține LEA 0,4 kV și LES 20 kV.

Obiectivul propus prin prezenta documentație urbanistică nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea³.

Componentele sistemelor publice de alimentare cu apă și canalizare ale orașului Vălenii de Munte existente în zona străzilor Mihai Bravu și Berevoiești incluse în amplasamentul studiat sunt:

- rețea distribuție apă potabilă - conductă Dn = 300 mm (oțel);
- colector canalizare apă uzată menajeră Dn = 250 mm (PVC).

Pe terenul reglementat prin P.U.Z., există construcțiile C1 (locuință) și C2 (anexă) și branșament la rețeaua publică de distribuție apă.

În zona studiată există hidranți supraterani pentru incendiu Dn = 80 mm, montați pe rețeaua publică de distribuție apă: pe strada Mihai Bravu, la aproximativ 30 m față de amplasamentul

² Studiu geotehnic verificat la cerința Ag, întocmit de P.F.A. Oprea R. Nicolae, ing. geolog Nicolae Oprea (data: septembrie 2025)

³ Aviz de amplasament favorabil nr. 3010250713201 / 05.08.2025, întocmit de Alexandru Bogdănel Bulăreanu, DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA, Sucursala Ploiești



studiat, către str. I. L. Caragiale, respectiv pe strada Berevoiești, aproximativ 40 m, în zona intersecției cu Mihai Bravu⁴.

2.8. Probleme de mediu

În zona analizată nu există nici condițiile necesare și nici zone predispuse riscurilor naturale.

În ceea ce privește stabilitatea terenului, la data executării cercetărilor geotehnice, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat / construit.

2.8.1 Aer

Nivelul de poluare al aerului este unul scăzut.

2.8.2 Apă

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

2.8.3 Sol

În prezent, terenul reglementat este neutilizat, poluarea solului fiind infimă și la nivel superficial.

2.8.4. Protecția siturilor arheologice și a monumentelor de arhitectură

Imobilul nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice, dar se află în zona de protecție a monumentului istoric „Sediul Fostei Universități Populare Nicolae Iorga, azi Muzeul Natura Văii Teleajenului”, cod LMI PH-II-m-B-16828.

De asemenea, imobilul este situat parțial în zonă cu specific arhitectural local, protejată urbanistic.

2.8.5. Protecția zonelor naturale.

Terenul nu se află în interiorul zonelor naturale protejate.

2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor

Investiția preconizată prin prezentul studiu presupune sistematizarea terenului analizat, realizarea acceselor pietonale și auto și construirea unei locuințe colective cu regimul de înălțime P+4E+M, pentru realizarea a aproximativ 50 de apartamente. Astfel, se solicită „ridicare restricție de construire, modificare indicatori urbanistici și regim de înălțime pentru amplasare locuință colectivă”.

2.10. Obiective ale studiului

Față de aceasta opțiune a investitorilor este necesară:

- Stabilirea compatibilității reglementărilor urbanistice în teren;
- Realizarea accesibilității la terenul reglementat;

⁴ Aviz de principiu nr. 55/25.08.2025, întocmit de Manager contract Ion Badea, S.C. HIDROPRAHOVA S.A., Centrul Vălenii de Munte



- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Asigurarea de reglementări/măsurii care să înlăture orice poluare posibilă a zonelor învecinate, cauzată de noua utilizare a terenului analizat.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Analiza urbanistică

Terenul analizat se găsește în zona centrală a orașului.

Imobilul nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice, dar se află în zona de protecție a monumentului istoric „Sediul Fostei Universități Populare Nicolae Iorga, azi Muzeul Natura Văii Teleajenului”, cod LMI PH-II-m-B-16828.

De asemenea, imobilul este situat parțial în zonă cu specific arhitectural local, protejată urbanistic.

În zonă există instituită zonă de protecție sanitară aferentă unor aducțiuni de apă, rezervoare de apă și unei stații de pompare.

Conform planșei „Plan reglementări” aferentă P.U.G.-ul orașului Vălenii de Munte, terenul este încadrat în zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LM – construcții cu regim de înălțime P, P+1, P+2.

Astfel, indicatorii urbanistici existenți reglementați sunt:

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,1

Regim maxim de înălțime = P+2 etaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G.-ului orașului Vălenii de Munte *utilizările permise, permise cu condiții pentru zonele cu statut special, interdicții temporare și interdicții permanente*, aferente subzonei LM – construcții cu regim de înălțime P, P+1, P+2, sunt următoarele:

UTILIZĂRI PERMISE:

- se admit construcții de locuințe noi, individuale sau colective, în regim de înălțime de minim parter și maxim P+2 etaje (eventual și mansardă);
- se admit construcțiile necesare funcțiilor complementare celei de locuire, în regim de înălțime potrivit zonei în care se execută;
- se admite efectuarea unor spații de la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare satisfacerii cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- se admit lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- sunt permise amenajări de spații plantate, refaceri trotuare și modernizări de străzi, refaceri, împrejmuiri, modernizare iluminat stradal.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII PENTRU ZONELE CU STATUT SPECIAL:

Sunt admise toate tipurile de construcții din domeniul locuințelor și funcțiilor complementare enumerate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor centrale specializate pentru cazuri deosebite, iar pentru zonele cu patrimoniu

construit de interes local, prescripțiile sunt cele înscrise în avizele serviciilor publice descentralizate în județul Prahova.

INTERDICȚII TEMPORARE:

În zona "LM", nu sunt instituite în P.U.G. interdicțiile temporare de utilizare a terenurilor.

Este interzisă însă autorizarea oricăror construcții cu altă destinație decât locuințele, respectiv cele din domeniul instituțiilor publice, fără elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu sau zonal (P.U.D. sau P.U.Z.), în care să fie analizate toate aspectele realizării obiectivului pe amplasamentul respectiv, de la conformarea construcției, încadrarea în sit, până la asigurarea utilităților și acceselor.

Aceeași mențiune este valabilă și în cazul realizării unor locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente, precum și în cazul parcelărilor din care rezultă mai mult de 3 parcele, construibile.

INTERDICȚII PERMANENTE:

Pentru zona "L" interdicțiile permanente sunt cele rezultate din servitutea pe care unele construcții și activități cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice o creează prin zonele de protecție instituite conform normelor în vigoare.

Amplasarea oricăror construcții în zonele afectate de existența unuia sau mai multor factori dintre cei expuși mai sus necesită avize exprese de la autoritățile administrației publice centrale sau a serviciilor publice ale acestora descentralizate în județul Prahova, în funcție de destinația construcției și amplasarea terenului.

Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe viroage torențiale, defrișate, neconsolidate înainte de deschiderea lucrărilor de execuție.

Nu se acceptă în zona de locuit amplasarea oricăror unități poluante, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

PRESCRIȚII SPECIFICE U.T.R.:

Regimul maxim de înălțime pentru noile construcții va fi de P+2, eventual și demisol, în cazul celor situate pe terenuri în pantă.

Ocuparea terenurilor libere cu noi construcții se va face cu respectarea procentelor de ocupare a terenului prevazute în P.U.G. și în R.G.U., Anexa 2, pentru menținerea într-o cât mai mare măsură a cadrului natural existent.

3.2. Disfuncționalități-Priorități

Pornind de la solicitările beneficiarilor, în urma analizei în detaliu făcută în cadrul prezentului studiu, raportat la construirea unei locuințe colective cu regimul de înălțime P+4E+M, pentru realizarea a aproximativ 50 de apartamente, au rezultat o serie de observații vis-a-vis de prevederile prezentate mai sus, observații inerente în cazul aprofundării studiului prin P.U.Z.

Sintetic în tabelul de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme aceste disfuncționalități, precum și prioritățile de intervenție, astfel:

DOMENII	
DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
A. URBANISM	
A1. Zonificarea funcțională stabilită prin P.U.G.-ul orașului Vălenii de Munte nu este în totalitate compatibilă cu solicitarea	A1. Stabilirea de reglementări urbanistice în scopul realizării investiției preconizate, care să definească caracterul zonei.

investitorului în zona studiată.	
B. CIRCULAȚIE	
B1. Lipsa accesului organizat în terenul studiat. B2. Absența locurilor de parcare amenajate.	B1. Asigurarea unui acces organizat, prin reglementarea acceselor din drumurile publice existente în zonă. B2. Asigurarea necesarului de locuri de parcare în conformitate cu zona funcțională propusă și a legislației în vigoare.
C. FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
C1. Utilizarea neeficientă a unui imobil cu potențial crescut din intravilanul localității, teren cu accesibilitate bună și încadrare urbanistică eficientă din punct de vedere al zonficării generale a orașului.	C1. Schimbarea încadrării funcționale a terenului cu scopul realizării investiției, pentru eficientizarea sa economică.
D. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	
D1. Imobilul analizat nu este, în prezent, racordat la rețelele edilitare existente în zonă.	D1. Propuneri și soluții pentru rezolvarea echipării edilitare, în conformitate cu noua propunere.
E. SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	
E1. Absența spațiilor verzi amenajate.	E1. Asigurarea unui minim de suprafețe verzi amenajate pentru zona reglementată, în conformitate cu funcțiunea propusă și prevederilor Regulamentului General de Urbanism.
F. PROBLEME DE MEDIU	
F1. Neutilizarea unui teren din intravilanul localității prezintă risc mic de poluare.	F1. Reglementarea terenului în conformitate cu normele în vigoare, cu scopul reducerii nivelului de poluare punctual.

3.3. Concluzii ale analizei urbanistice

Potențialul de creștere economică a zonei și politicile de dezvoltare ale orașului sunt favorabile construirii de locuințe colective în zona centrală a orașului Vălenii de Munte.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivelor propuse, bazat pe următoarele argumente:

a. argumente de ordin fizic – operațiuni propuse:

- terenul are suprafața, orientarea și forma necesare realizării locuinței colective;
- terenul are planeitatea necesară realizării investiției aflându-se în afara arealurilor de risc natural;
- existența în vecinătatea imobilului a rețelelor edilitare necesare;
- accesibilitate bună;
- amplasarea bună în cadrul localității, în zona centrală.

b. argumentele de ordin socio - economic:

- la nivel local astfel de investiții vin să contribuie în susținerea dezvoltării socio-economice a municipiului;
- investiția va genera local fonduri suplimentare la buget, prin crearea de locuri noi de muncă;
- acest tip de investiție este menit să atragă și alte investiții secundare.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

În cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind zona reglementată.

4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației

Pentru asigurarea accesibilității pe teren se propune amenajarea accesului din strada Mihai Bravu.

De asemenea, în conformitate cu reglementările în vigoare ale Planului Urbanistic General al orașului Vălenii de Munte, se propune modernizarea străzilor Mihai Bravu și Berevoiești, astfel:

- Profil tip ‘A’ – strada Mihai Bravu (stradă principală): distanța între aliniamente este de 10m, din care 7m carosabil, câte o bandă pe sens, și 2x1,5m trotuare;
- Profil tip ‘B’ – strada Berevoiești (drum comunal): distanța între aliniamente este de 24m, din care 7m carosabil, câte o bandă pe sens, 2x3m trotuare și 2x5,5m spații verzi.

Pentru realizarea lărgirii profilului străzii Mihai Bravu, din terenul reglementat se rezervă o suprafață de 15mp, ce se propune a fi trecută în domeniul public al orașului Vălenii de Munte.

În interiorul incintei se vor realiza circulații carosabile de min. 3,5 m și pietonale de min. 1 m.

Se vor asigura locuri de parcare în incinta proprietății.

La fazele următoare de proiectare, va fi studiat modul de rezolvare a circulației interioare, precum și asigurarea condițiilor necesare (spații manevră și întoarcere) pentru intervențiile speciale (incendii, salubritate, salvare).

Se va asigura un număr de locuri de parcare cel puțin egal cu numărul unităților individuale de locuințe propuse⁵.

Se estimează că se vor amenaja aproximativ 49 locuri de parcare. Parcările vor avea dimensiunea de 2.5x5.0m pentru autoturisme. De asemenea, vor fi amenajate parcări destinate persoanelor cu dizabilități. Acestea vor avea dimensiunea 3.7 x 5.4 m.

Spațiile de parcare vor fi amplasate la minim 5 m față de ferestrele locuințelor vecine⁶.

Investiția propusă are o influență relativ mică asupra tramei stradale din zonă. Traficul prognozat de maxim 65 de vehicule pe oră reprezintă sub 13% din capacitatea maximă de circulație a unei benzi pe str. Mihai Bravu.

Pentru remedierea disfuncțiilor constatate se recomandă următoarele măsuri:

⁵ Aviz drum public nr. 18101 / 04.08.2025, întocmit de Arhitect Șef Chiroiu Nicolae, PRIMĂRIA ORAȘULUI VĂLENI DE MUNTE

⁶ Notificare nr. 421 / 05.08.2025, întocmit de Cons. Oana Maria Rădulescu, MINISTERUL SĂNĂTĂȚII, Direcția de Sănătate Publică Județeană Prahova



- accesul auto din str. Mihai Bravu va fi reglementat cu semnele de circulație STOP și TRECERE DE PIETONI, iar trotuarul va fi coborât în zona accesului propus;
- se va muta semnul STOP existent pe str. Mihai Bravu la intrarea în intersecția cu str. Berevoiești;
- se va reprofila str. Mihai Bravu astfel încât să aibă profilul transversal alcătuit din trotuare de 2m lățime, spațiu verde de 0.75m între trotuar și carosabil, și carosabil de 5,50m lățime⁷.

În perioada executării lucrărilor, nu se vor depozita materiale sau utilaje pe partea carosabilă, acostamentul sau trotuarul străzii Mihai Bravu.

Lucrările vor fi semnalizate conform prevederilor Normelor Metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării lucrării în zona drumului public și /sau pentru protejarea drumului aprobate prin Ordinul comun M.I.M.T. nr. 11 12/411 publicat în M.O 379/2000, folosindu-se conuri de dirijare, balize direcționale, bidirecționale și tip jalon, balize cu lămpi în cascadă, bariere normale și direcționale, semafoare, parapete din material plastic, palete de semnalizare, cărucioare port-semnalizare, etc.⁸

4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea propunerii de edificare preconizată prin prezenta documentație urbanistică este necesară încadrarea terenului reglementat parțial în zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LC pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, și parțial în zona străzilor, subzona CCr căi de comunicație rutieră.

De asemenea, se propunea crearea noului U.T.R. 11.1., în suprafață de 2907mp, compus din terenul aflat în proprietatea privată a lui Soare Vasile-Adrian și Dumitru-Soare Anamaria-Cătălina.

Pentru realizarea obiectivului dorit se propune schimbarea zonificării funcționale, astfel:

	EXISTENT		PROPUȘ	
	S (mp)	P (%)	S (mp)	P (%)
ZONA DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	2907mp	100%	2892mp	99,48%
STRĂZI	-	-	15mp	0,52%
TOTAL	2907mp	100%	2907mp	100%

⁷ Studiu de circulație executat de S.C. ONI PROIECT S.R.L., întocmit de ing. Cristian Căiță (data: iunie 2025)

⁸ Acord nr. 1.416.799 / 21.07.2025, întocmit de Inspector principal de poliție, INSPECTORATUL DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI PRAHOVA, Poliția orașului Vălenii de Munte

Indicatorii urbanistici propuși sunt:

- pentru **LC - SUBZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

P.O.T.maxim = 40%

C.U.T.maxim = 1,32

Regim maxim de înălțime = **P+4E+M**

H.maxim construcții = **16m la streșină (H.maxim total = 19,70m)**

Suprafață minimă de spațiu verde amenajat = **20%**

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

- pentru **CCr – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ:**

P.O.T.maxim = 0%

C.U.T.maxim = 0

Regim maxim de înălțime = -

H.maxim construcții = -

Suprafață minimă de spațiu verde amenajat = **0%**

4.3. Reglementări urbanistice - retrageri

Pentru toate clădirile se impune o retragere a construibilului astfel, conform cu planșa nr. 3 “Reglementări urbanistice - Zonificare”:

- *Retragere minimă față de aliniamentul propus:*
 - **5m** față de aliniamentul propus al străzii Mihai Bravu.
- *Retragerile minime față de limitele laterale și limita posterioară de proprietate:*
 - **1,5m** și **4m** față de limitele laterale de proprietate;
 - **5m** față de limita posterioară de proprietate.

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperpendiculare cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperpendiculare, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Clădirea propusă nu influențează luminarea naturală a clădirilor vecine. Locuința parțial afectată, cea din str. Tipografiei nr.4, se află în umbra construcției propuse de la răsăritul soarelui până la ora 10:30.

Clădirea propusă este parțial afectată de construcția din str. Mihai Bravu nr. 60, care umbrește ferestrele unui apartament la parter în intervalul 13:00 - 14:30.

Fațada Vestică a clădirii propuse este parțial afectată de umbra purtată a clădirii imobilului din str. Tipografiei nr.2 – Judecătoria Vălenii de Munte, o clădire cu regim de înălțime P+2E (Hmax. 11.0m), la apusul soarelui.



Restul construcțiilor din vecinătate nu influențează iluminarea încăperilor de locuit ale construcției propuse datorită distanțelor.

Apartamentele din construcția propusă au ferestrele încăperilor de locuit pe fațadele Est, Sud și Vest. Pe fațada Nord sunt prevăzute ferestre aferente bucătăriilor.

În analiza simulărilor și a unghiurilor de incidență a razelor soarelui se observă că Fațada Est primește lumină naturală de la răsăritul soarelui (ora 8:00). După ora 9:30 aceasta începe să intre parțial în umbra proprie (tronsonul sudic).

Fațada Vest începe să fie luminată complet de la ora 13:30 până la apusul soarelui (ora 16:00). Începând cu ora 15:00 însă, ferestrele de la nivelurile inferioare intră progresiv în umbra clădirii Judecătorei.

În concluzie, atât locuințele din construcția propusă cât și locuințele din vecinătate au asigurat intervalul minim de 90 minute de însorire în ziua Solstițiului de iarnă, respectând prevederile O119-2014 – Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației / Capitolul 1 – Norme de igienă referitoare la zonele de locuit / Art.3, alin. (1)⁹.

Dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte în faza Documentației Tehnice de obținere Autorizație de Construire (D.T.A.C.) se va întocmi studiu de însorire din care să reiasă dacă sunt sau nu sunt respectate prevederile art.3 din OMS 119/2014, modificat și completat cu OMS 994/2018 referitoare la însorirea camerelor de locuit din locuințele respective¹⁰.

4.4. Echipare edilitară

Asigurarea utilităților tehnico-edilitare necesare noii investiții se va face prin racordarea construcției propuse la rețelele edilitare existente în zonă.

Pentru obținerea avizului în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie solicitat la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare¹¹.

Pe terenul reglementat prin P.U.Z., există construcțiile C1 (locuință) și C2 (anexă) și branșament la rețeaua publică de distribuție apă.

La faza de obținere a autoizotației de construire proiectantul de specialitate va stabili necesitatea redimensionării / reproiectarea branșamentului de apă pentru asigurarea alimentării cu apă, la parametri optimi, pentru imobilul de locuințe colective proiectat pe terenul reglementat prin P.U.Z.

Lucrările în vederea alimentării cu apă se vor executa la nivel de organizare de șantier cu contORIZAREA consumului, în baza proiectului tehnic avizat de Operator.

La dimensionarea branșamentului de apă se va avea în vedere asigurarea debitelor necesare alimentării instalațiilor / echipamentelor pentru intervenție în caz de incendii.

⁹ Studiu de însorire executat de S.C. ARCHETYPE S.R.L., întocmit de arh. Alexandru Bondrea (data: august 2025)

¹⁰ Notificare nr. 421 / 05.08.2025, întocmit de Cons. Oana Maria Rădulescu, MINISTERUL SĂNĂTĂȚII, Direcția de Sănătate Publică Județeană Prahova

¹¹ Aviz de amplasament favorabil nr. 3010250713201 / 05.08.2025, întocmit de Alexandru Bogdănel Bulăreanu, DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA, Sucursala Ploiești



Dimensionarea se va face în funcție de debitul de apă vehiculat (debitul de calcul). Înainte de apometru se va monta un filtru Y, iar după contor o clapetă de reținere.

Se va prevedea contor cu încadrare în lista cu aprobările de model pentru care Hidro Prahova S.A. – Centru Vălenii de Munte a obținut aviz de montator din partea B.R.M.L. - D.R.M.L. Ploiești.

Se va respecta adâncimea de îngheț caracteristică zonei la stabilirea amplasamentului / modului de pozare a conductelor de apă / canalizare.

În condițiile în care proiectantul de specialitate propune redimensionarea / execuția unui nou branșament apă, beneficiarul va depune la sediul Hidro Prahova S.A. documentația tehnică pentru asigurare utilității, conform solicitării reprezentanților Operatorului Regional, în baza cerințelor legislației în vigoare și a Regulamentului serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare întocmit conform Ordin nr. 88/2007 emis de A.N.R.S.C.

Pentru obținerea avizului de branșare la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, se va înainta Operatorului Regional - Hidro Prahova S.A. proiectul tehnic pentru branșament apă potabilă, întocmit de proiectantul de specialitate și avizat de inginerul verificator de proiecte atestat, în baza căruia se stabilește soluția de alimentare cu apă - cu dimensionare branșament, astfel încât să se asigure alimentarea în regim continuu și la parametrii cantitativi și calitativi pentru toți consumatorii instalați la nivelul imobilului proiectat, inclusiv modul de asigurare al necesarului de apă pentru intervenție în caz de incendiu.

Căminul de branșament amplasat la limita de proprietate, domeniul public - domeniul privat, va fi echipat cu contor pentru măsurarea consumului de apă aferent consumatorilor instalați, vane sertar până înainte și după contor, filtru și clapetă de sens.

În cazul în care căminul de branșament este amplasat la limita de proprietate pe domeniul privat, pe branșament, în porțiunea amplasată pe domeniul public, se va monta un robinet antifurt / vană de concesiune care să permită personalului Operatorului sistarea furnizării apei către utilizator, în cazul în care nu are asigurat accesul pe proprietatea privată, sau în alte situații speciale.

Racordarea la rețeaua publică de canalizare ape uzate menajere se va realiza conform unui proiect tehnic, întocmit de proiectantul de specialitate și avizat de inginerul verificator de proiecte atestat.

Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua publică cu respectarea condițiilor de calitate impuse de legislația în vigoare (NTPA 002 / 2002).

Se interzice evacuarea apelor pluviale colectate de pe amplasament în rețeaua interioară de canalizare menajeră și implicit, în rețeaua publică de canalizare menajeră.

Se vor respecta prevederile SR 8591 / 97 privind amplasarea rețelelor față de conductele de canalizare, în plan orizontal (min. 3 m între conductele de apă și conductele de canalizare) și în plan vertical (conductele de apă se amplasează deasupra canalelor la o distanță minimă de 0,4 m). În situația în care distanțele nu pot fi respectate, conducta de apă se introduce într-un tub de protecție care va depăși canalul de ape uzate de o parte și de alta a acestuia cu: 5 m în teren impermeabil și 10 m în teren permeabil.

Pentru execuția branșamentului de apă / racordului de canalizare, avizul definitiv se va emite în baza unei documentații tehnice de specialitate care va cuprinde memoriu tehnic cu informații detaliate privind lucrările proiectate, inclusiv modul de execuție al acestora, breviar de calcul, plan de situație cu rețelele proiectate (pe domeniul public până la limita de proprietate -



cămin de branșament / racord), respectiv planuri de detaliu (branșament / racord / cămin branșament / cămin racord, detalii pozare conductă apă / canalizare, etc.). Proiectul tehnic, întocmit de un proiectant de specialitate și avizat de inginerul verificador de proiecte atestat, va fi înaintat Hidro Prahova S.A. pentru analiză și avizare¹².

Pentru colectarea reziduurile solide menajere se va amplasa și amenaja o platformă impermeabilizată dotată cu posibilități de spălare și evacuare a apelor reziduale rezultate în urma spălării recipientilor, în același mod cu evacuarea apelor reziduale menajere, în conformitate cu normele sanitare în vigoare¹³.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa / poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7 /2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (**ANRE**) selectat de acesta.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele. Pentru devierea rețelei de distribuție gaze se va solicita online sau la Birourile Recepție Clienți ale Distrigaz Sud Rețele, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice; în baza solicitării avizului de deviere, specialiștii Distrigaz Sud Rețele vor emite Soluția de deviere.

Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, va fi solicitat și avizul Distrigaz Sud Rețele.

Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică etc.) se va solicita avizul Distrigaz Sud Rețele de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării

¹² Aviz de principiu nr. 55/25.08.2025, întocmit de Manager contract Ion Badea, S.C. HIDROPRAHOVA S.A., Centrul Vălenii de Munte

¹³ Notificare nr. 421 / 05.08.2025, întocmit de Cons. Oana Maria Rădulescu, MINISTERUL SĂNĂTĂȚII, Direcția de Sănătate Publică Județeană Prahova



construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate¹⁴.

Investiția nu afectează direct infrastructura de fibră optică Orange. Poate să apară risc de afectare la amenjare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament¹⁵.

4.5. Tipuri de proprietate

Conform documentelor puse la dispoziția proiectantului de beneficiar, corelat cu documentarea în teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate:

Proprietate publică:

- *Terenuri proprietate publică de interes național* reprezentate de sediul Judecătorei Vălenii de Munte și Muzeul „Natura Văii Teleajănelui”;

- *Terenuri proprietate publică de interes local* reprezentate de drumurile publice de deservire locală și terenurile aferente Direcției de Asistență Socială Vălenii de Munte, Centrului Cultural „Nicolae Iorga” Vălenii de Munte și Primăriei Vălenii de Munte.

Proprietate privată

- *Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice* reprezentate de terenul reglementat și de terenurile învecinate.

4.6. Obiective de utilitate publică

Realizarea obiectivelor propuse nu generează servituți urbanistice zonelor adiacente.

Dar, pentru lărgirea profilului străzii Mihai Bravu din terenurile proprietate privată învecinate direct și cel reglementat sunt rezervate suprafețe de teren, fiind declarate Obiective de Utilitate Publică.

Din terenul reglementat se rezervă o suprafață de 15mp, ce se propune a fi trecută în domeniul public al orașului Vălenii de Munte.

¹⁴ Aviz nr. 75.233-321.231.810 /23.07.2025, întocmit de Operator Cerere-Informații Carmen Dan, DISTRIGAZ SUD REȚELE, Direcția Operațională

¹⁵ Aviz nr. 75.233-321.231.810 /23.07.2025, întocmit de Viulet Alexandra, ORANGE ROMÂNIA S.A.

4.7. Circulația terenurilor

Ținându-se cont de modificările propuse tramei stradale, se crează următorul bilanț teritorial existent/propus al regimului economic al terenului reglementat:

	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	P (%)	S (mp)	P (%)
Curți-construcții	800mp	27,52%	2892mp	99,48%
Fâneață	2107mp	72,48%	-	-
Drumuri (Obiective de Utilitate Publică)	-	-	15mp	0,52%
TOTAL	2907mp	100%	2907mp	100%

4.8. Indicatori conform propunerii orientative

Conform propunerii orientative exprimate grafic în planșa numărul 6 “Propunere orientativă”, anexată documentației, se crează următorul bilanț teritorial raportat la suprafața terenului reglementat, aferent obiectivului propus:

LC	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	1157mp	40%
Platforme pietonale și carosabile	1157mp	40%
Spații verzi amenajate	578mp	20%
TOTAL	2892mp	100%
CCr	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	-	-
Platforme pietonale și carosabile	15mp	100%
Spații verzi amenajate	-	-
TOTAL	15mp	100%

5. CONCLUZII ȘI MĂSURI

5.1. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul

Noua propunere preconizată definește viitorul caracter urbanistic al zonei.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, conform solicitării beneficiarilor pentru „elaborare P.U.Z. pentru construire locuință colectivă”, se propune încadrarea terenului reglementat parțial în zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LC pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, și parțial în zona străzilor, subzona CCr căi de comunicație rutieră.

Realizarea obiectivelor propuse va fi o investiție susținută în totalitate de investitori privați.

Categoriile de costuri pentru realizarea obiectivelor propuse:

- costuri de proiectare complexă a investiției;
- pregătirea terenului pentru realizarea investiției (sistematizarea verticală a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice);
- realizarea obiectivelor propuse și dotarea lor conform standardelor, amenajarea locurilor de parcare necesare, împrejmuire etc.;

- realizarea accesului din strada Mihai Bravu;
- realizarea racordurilor edilitare necesare.

La aceste costuri legate strict de investiția în sine se adaugă:

- costuri de administrare-mentenanță în funcționare.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe următoarele argumente:

• **Poziționare** – zonă centrală cu acces facil, teren amplasat într-o zonă caracterizată de necesitatea dezvoltării de noi construcții rezidențiale;

–noua destinație este în concordanță directă cu noile tendințe de evoluție funcțională a orașului.

• **Financiar**: - întreaga investiție va fi realizată cu fonduri private.

• **Zone protejate**: - nu sunt afectate elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural.

• **Socio-economic** – o investiție de o asemenea amploare vine să contribuie în susținerea dezvoltării sociale și economice a localității și este menită să atragă și alte investiții secundare.

5.2. Aprecieri ale elaboratorului

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit soluții și a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de către beneficiar.

Amplasamentul analizat este compatibil pentru realizarea obiectivului „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ**”, bazat pe încadrarea acestuia în cerințele generale de amplasare specificate.

Față de motivațiile prezentate, elaboratorul prezentei documentații de urbanism consideră realizabile intervențiile solicitate prin tema de proiectare în această zonă.

ÎNTOCMIT:

urb. VLĂDESCU DORIN





PLANUL DE ACȚIUNE
pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal
„P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI
REGIM DE ÎNĂLȚIME PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ”

str. Mihai Bravu, nr. 62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova

Prezenta documentație este întocmită pentru a răspunde cererii beneficiarilor, Soare Vasile-Adrian și Dumitru-Soare Anamaria-Cătălina, pentru construirea unei locuințe colective cu regimul de înălțime P+4E+M, pentru realizarea a aproximativ 50 de apartamente, pe terenul identificat prin numărul cadastral 29503, strada Mihai Bravu, nr. 62, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova.

Astfel, beneficiarii solicită „ridicare restricție de construire, modificare indicatori urbanistici și regim de înălțime pentru amplasare locuință colectivă”, respectiv, reglementarea terenului studiat cu zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LC pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind următoarele:

- Reglementarea urbanistică a terenului pe care se va construi locuința colectivă cu regimul de înălțime P+4E+M;
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale pentru terenul analizat conform cu cerințele funcțiunii propuse;
- Oferirea unui cadru de reglementare a fluxului tehnologic specific investiției;
- Implementarea unui sistem infrastructural specific dezvoltării preconizate.

Realizarea obiectivelor propuse va fi o investiție susținută de investitori privați.

Pentru asigurarea accesibilității pe teren se propune amenajarea accesului din strada Mihai Bravu.

De asemenea, în conformitate cu SR 10144-1 din noiembrie 2024 „Străzi și amenajări pentru biciclete. Profiluri stradale. Cerințe de proiectare”, se propune modernizarea străzii Mihai Bravu.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați:

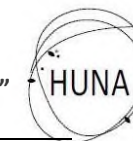
- costuri de proiectare complexă a investiției;
- pregătirea terenului pentru realizarea investiției (sistematizarea verticală a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice);
- realizarea obiectivelor propuse și dotarea lor conform standardelor, amenajarea locurilor de parcare necesare, împrejmuire etc.;
- realizarea accesului din strada Mihai Bravu;
- realizarea racordurilor edilitare necesare.

La aceste costuri legate strict de investiția în sine se adaugă:

- costuri de administrare-mentenanță în funcționare.

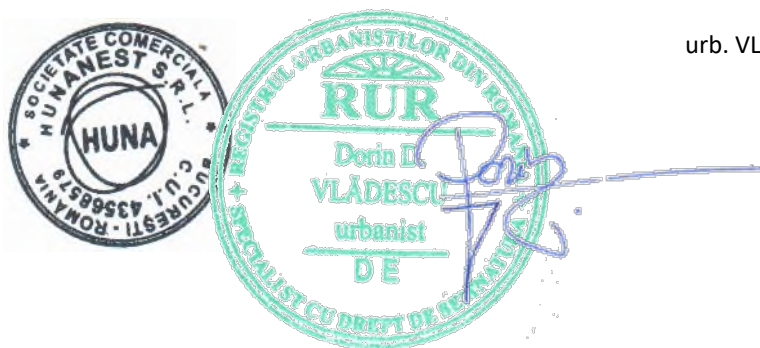
Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

- lărgirea străzii Mihai Bravu.



Nr.crt.	Lucrări / Investiții	Fonduri	Actori / Investitori	ETAPIZARE
1	Proiectare complexă	Private	Soare Vasile-Adrian și Dumitru- Soare Anamaria-Cătălina	ETAPA 1
2	Pregătirea terenului pentru realizarea investiției (sistemizarea verticală a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice).	Private	Soare Vasile-Adrian și Dumitru- Soare Anamaria-Cătălina	ETAPA 2
3	Amenajarea incintei conform specificațiilor organizării de șantier.	Private	Soare Vasile-Adrian și Dumitru- Soare Anamaria-Cătălina	
4	Realizarea racordurilor edilitare.	Private	Soare Vasile-Adrian și Dumitru- Soare Anamaria-Cătălina	
5	Construire locuință colectivă.	Private	Soare Vasile-Adrian și Dumitru- Soare Anamaria-Cătălina	ETAPA 3
6	Amenajarea locurilor de parcare necesare, împrejmuire etc.	Private	Soare Vasile-Adrian și Dumitru- Soare Anamaria-Cătălina	
7	Amenajarea accesului în incintă, respectiv, racordul la strada Mihai Bravu	Private	Soare Vasile-Adrian și Dumitru- Soare Anamaria-Cătălina	ETAPA 4
9	Dotarea construcțiilor realizate conform standardelor.	Private	Soare Vasile-Adrian și Dumitru- Soare Anamaria-Cătălina	ETAPA 5
10	Lucrări de administrare și mentenanță în funcționare	Private	Soare Vasile-Adrian și Dumitru- Soare Anamaria-Cătălina	ETAPA 6
11	Lărgirea străzii Mihai Bravu.	Publice	Consiliul Local Vălenii de Munte	ETAPA 7

ÎNTOCMIT:
urb. VLĂDESCU DORIN





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL

„P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ”

str. Mihai Bravu, nr. 62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Baza legală a elaborării

Regulamentul urbanistic a fost elaborat în baza Legii 50/1991 (actualizată), a Ordinului M.L.P.A.T. nr.1430/2005, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HGR 525/1996 și Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism aprobat cu Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000.

1.2. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în Regulament Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg terenul reglementat, ce face obiectul prezentului „P.U.Z. – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ”, respectiv, pe terenul identificat prin numărul cadastral 29503, strada Mihai Bravu, nr. 62, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova.

Conform planșei „Plan reglementări” aferentă P.U.G.-ul orașului Vălenii de Munte, terenul este încadrat în zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LM – construcții cu regim de înălțime P, P+1, P+2.

Imobilul nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice, dar se află în zona de protecție a monumentului istoric „Sediul Fostei Universități Populare Nicolae Iorga, azi Muzeul Natura Văii Teleajenului”, cod LMI PH-II-m-B-16828.

De asemenea, imobilul este situat parțial în zonă cu specific arhitectural local, protejată urbanistic.

În zonă există instituită zonă de protecție sanitară aferentă unor aducțiuni de apă, rezervoare de apă și unei stații de pompare.

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Prezentul Regulament urbanistic respectă prevederile documentației de urbanism Plan Urbanistic General al orașului Vălenii de Munte aprobat prin hotărârea Consiliului Județean Prahova nr. 7/21.04.2000 și prelungit termenul de valabilitate conform H.C.L. nr. 17/2011 și nr. 8/2013.

În cazul în care prevederile legilor sau reglementărilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptări ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificările să urmeze aceeași procedură de aprobare ca și în cazul prezentului regulament.

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

Investiția preconizată prin prezentul studiu presupune sistematizarea terenului analizat, realizarea acceselor pietonale și auto din strada Mihai Bravu și construirea unei locuințe colective cu regimul de înălțime P+4E+M.

Pentru asigurarea accesibilității pe teren se propune amenajarea accesului din strada Mihai Bravu.

Pentru realizarea propunerii de edificare preconizată prin prezenta documentație urbanistică este necesară încadrarea terenului reglementat parțial în zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LC pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, și parțial în zona străzilor, subzona CCr căi de comunicație rutieră.

De asemenea, se propunerea crearea noului U.T.R. 11.1., în suprafață de 2907mp, compus din terenul aflat în proprietatea privată a lui Soare Vasile-Adrian și Dumitru-Soare Anamaria-Cătălina.

Pentru realizarea obiectivului dorit se propune schimbarea zonificării funcționale, astfel:

	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	P (%)	S (mp)	P (%)
ZONA DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	2907mp	100%	2892mp	99,48%
STRĂZI	-	-	15mp	0,52%
TOTAL	2907mp	100%	2907mp	100%

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI:

- Art. 1. – *Tipurile de subzone funcționale;*
- Art. 2. – *Funcțiunea dominantă a zonei;*
- Art. 3. – *Funcțiunile complementare admise ale zonei;*

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:

- Art. 4. – *Utilizări permise;*
- Art. 5. – *Utilizări permise cu condiții;*
- Art. 6. – *Utilizări interzise;*
- Art. 7. – *Interdicții temporare;*
- Art. 8. – *Interdicții definitive;*

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- Art. 9. – *Orientarea față de punctele cardinale;*
- Art. 10. – *Amplasarea față de drumurile publice;*
- Art. 11. – *Amplasarea față de căi ferate;*
- Art. 12. – *Amplasarea față de aliniament;*
- Art. 13. – *Amplasarea în interiorul parcelei;*

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- Art. 14. – *Accese carosabile;*
- Art. 15. – *Accese pietonale;*

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- Art. 16. – *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente;*
- Art. 17. – *Realizarea de rețele edilitare;*

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor:

- Art. 18. – *Parcelarea;*



Art. 19. – *Înălțimea construcțiilor;*

Art. 20. – *Aspectul exterior al construcțiilor;*

Art. 21. – *Indicatori urbanistici maximali;*

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Art. 22. – *Parcaje;*

Art. 23. – *Spații verzi și plantate;*

Art. 24. – *Împrejurimi.*

4. SITUAȚII ÎN CARE SE POT ADMITE DEROGĂRI DE LA REGULAMENT

Nu se admit derogări de la regulament.

ZONA DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

ART. 1. – TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE.

LC - subzona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

ART. 2. – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI.

Raportat la terenul reglementat, funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire.

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale orașului Vălenii de Munte, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

ART. 3. – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI.

Funcțiunile complementare admise sunt:

- comerț și servicii;
- spații verzi amenajate;
- spații de joacă pentru copii;
- accese carosabile și pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico–edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 4. – UTILIZĂRI PERMISE.

- Locuințe colective cu partiu obișnuit. ;
- locuințe colective cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- servicii și echipamente publice de nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- accese carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi amenajate, rețele tehnico–edilitare, împrejmuiri.

ART. 5. – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul locuințelor colective se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- conform DPG nr. 1431 / 2000:
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor colective pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
 - lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

ART. 6. – UTILIZĂRI INTERZISE.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ART. 7. – INTERDICȚII TEMPORARE.

- la faza D.T.A.C. este obligatorie solicitarea avizului Inspectoratului de Poliție al Județului Prahova, unde se va reanaliza amenajarea accesului și semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului;

- pentru execuția branșamentului de apă / racordului de canalizare, avizul definitiv se va emite în baza unei documentații tehnice de specialitate care va cuprinde memoriu tehnic cu informații detaliate privind lucrările proiectate, inclusiv modul de execuție al acestora, breviar de calcul, plan de situație cu rețelele proiectate (pe domeniul public până la limita de proprietate - cămin de branșament / racord), respectiv planuri de detaliu (branșament / racord / cămin branșament / cămin racord, detalii pozare conductă apă / canalizare, etc.). Proiectul tehnic, întocmit de un proiectant de specialitate și avizat de inginerul verificador de proiecte atestat, va fi înaintat Hidro Prahova S.A. pentru analiză și avizare¹;

- având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, va fi solicitat și avizul Distrigaz Sud Rețele. Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică etc.) se va solicita avizul Distrigaz Sud Rețele de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emiteră a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate²;

- investiția nu afectează direct infrastructura de fibră optică Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament³;

- pentru obținerea avizului în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie solicitat la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare⁴;

- la faza D.T.A.C. pentru categoriile de construcții și amenajări prevăzute în H.G.R. nr. 571/2016, cu modificările și completările ulterioare, se va solicita și obține avizul/ autorizația de

¹ Aviz de principiu nr. 55/25.08.2025, întocmit de Manager contract Ion Badea, S.C. HIDROPRAHOVA S.A., Centrul Vălenii de Munte

² Aviz nr. 75.233-321.231.810 /23.07.2025, întocmit de Operator Cerere-Informații Carmen Dan, DISTRIGAZ SUD REȚELE, Direcția Operațională

³ Aviz nr. 75.233-321.231.810 /23.07.2025, întocmit de Viulet Alexandra, ORANGE ROMÂNIA S.A.

⁴ Aviz de amplasament favorabil nr. 3010250713201 / 05.08.2025, întocmit de Alexandru Bogdănel Bulăreanu, DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA, Sucursala Ploiești

securitate la incendiu, conform art. 30 și art. 30¹ din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare⁵;

- dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte în faza Documentației Tehnice de obținere Autorizație de Construire (D.T.A.C.) se va întocmi studiu de însorire din care să reiasă dacă sunt sau nu sunt respectate prevederile art.3 din OMS 119/2014, modificat și completat cu OMS 994/2018 referitoare la însorirea camerelor de locuit din locuințele respective⁶;

- în faza Documentației Tehnice de obținere Autorizație de Construire (D.T.A.C.) se va reveni cu documentație întocmită conform OMS 1030/2009 la Direcția de Sănătate Publică Județeană Prahova, pentru obținerea notificării de asistență de specialitate în vederea construirii obiectivului propus⁷;

- săpăturile pentru fundații vor fi recepționate, în mod obligatoriu, de către un inginer geolog cu experiență⁸.

ART. 8. – INTERDICȚII DEFINITIVE.

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

- la faza D.T.A.C. este obligatorie realizarea de spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii:

ART. 9. – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale și se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igienă privind modul de viață al populației.

⁵ Adresă nr. 3967672 din 29.07.2025, întocmit de Locotenent-colonel Chivu Florin, MINISTERUL AFACERILOR INTERNE, Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Șerban Cantacuzino” al județului Prahova

⁶ Notificare nr. 421 / 05.08.2025, întocmit de Cons. Oana Maria Rădulescu, MINISTERUL SĂNĂTĂȚII, Direcția de Sănătate Publică Județeană Prahova

⁷ Notificare nr. 421 / 05.08.2025, întocmit de Cons. Oana Maria Rădulescu, MINISTERUL SĂNĂTĂȚII, Direcția de Sănătate Publică Județeană Prahova

⁸ Studiu geotehnic verificat la cerința Ag, întocmit de P.F.A. Oprea R. Nicolae, ing. geolog Nicolae Oprea (data: septembrie 2025)

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii enunțată anterior.

Se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Condiția tehnică privind însorirea se referă la criteriile de pătrundere directă a razelor solare în interiorul clădirii.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului, astfel:

- durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie, sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore;

- unghiul de incidență în plan vertical al razelor solare directe, în ziua de referință (21 februarie, sau 21 octombrie) trebuie să fie min. 6°;

- unghiul de incidență în plan orizontal al razelor solare directe, în ziua de referință (21 februarie, sau 21 octombrie) trebuie să fie min. 20°.

Evitarea fenomenului de orbire se va asigura:

- prin orientarea corectă a încăperilor;

- prin ecranarea suprafețelor vitrate (în cazul clădirilor aflate în zone geografice cu grad mare de însorire, sau a clădirilor cu încăperi necorespunzător orientate).

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va face orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se va face orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

ART. 10. – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.

ALINIAMENT PROPUȘ - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectul de drum reglementat prin prezenta documentație urbanistică.

Astfel, conform propunerii prospectului străzii Mihai Bravu, aliniamentul propus este amplasat la 5,5 m față de axul existent și menținut al străzii.

ART. 11. – AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE.

Nu este cazul.

ART. 12. – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectului străzii Mihai Bravu propusă prin prezenta documentație P.U.Z., respectiv, retragerii minime față de aliniamentul propus de **5m**.

ART. 13. – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.

Modul de amplasare al construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se va face izolat.

Astfel, sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu – clădiri izolate pe parcelă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime față de limitele de proprietate ale parcelei, conform Codului Civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Construcțiile se vor retrage față de limitele separatoare dintre parcele astfel:

- **1,5m** față de limita laterală vestică de proprietate;
- **4m** față de limita laterală estică de proprietate;
- **5m** față de limita posterioară de proprietate.

Se interzice construirea pe limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă, nealăturate, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri de pe aceeași parcelă cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a retragerilor față de limitele de proprietate specificate în prezentul regulament.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

ART. 14. – ACCESE CAROSABILE.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00metri lațime dintr-o circulație publică, în mod direct.

Accesul în terenul reglementat va fi asigurat din strada Mihai Bravu. Deschiderea terenului la stradă este de 14,53m.

ART. 15. – ACCESE PIETONALE.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

ART. 16. – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Terenul studiat se află în zonă cu posibilitate de branșare la toate utilitățile edilitare necesare. Asigurarea utilităților tehnico-edilitare necesare noii investiții, respectiv, pentru racordarea la rețeaua majoră de canalizare, alimentarea cu apă, alimentarea cu gaze și alimentarea cu energie electrică a obiectivului, se vor realiza racorduri la rețelele edilitare existente în lungul străzii Mihai Bravu, sau în vecinătate.

ART. 17. – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații, sau construcții de acest gen, pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor:

ART. 18. – PARCELAREA.

Nu este cazul.

ART. 19. – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.

Se va respecta următorul regim maxim de înălțime:

Regim maxim de înălțime = **P+4E+M**

H.maxim construcții = **16 metri la streșină (H.maxim total = 19,70m)**

ART. 20. – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se va urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Este interzisă folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior, pentru evitarea apariției de oglinzi, faianță, gresie etc. pe fațade. De asemenea, este interzisă folosirea culorilor stridente la exterior.

Anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ART. 21. – INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI.

Se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1,32 mp ADC/mp teren

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejmuiri:

ART. 22. – PARCAJE.

Se va asigura un număr de locuri de parcare cel puțin egal cu numărul unităților individuale de locuințe propuse⁹.

Pentru birouri se recomandă a se asigura un loc de parcare pentru fiecare 60mp ai suprafeței desfășurate construite. Pentru vizitatori se va suplimenta cu 20% numărul total de locuri de parcare/garare astfel stabilite.

Pentru zona comercială și cea aferentă zonei de alimentație publică se recomandă a se asigura un loc de parcare pentru fiecare 20mp ai suprafeței construite desfășurate, plus o suplimentare a numărului acestora cu un procent de 20% pentru autovehiculele salariaților și cele destinate aprovizionării.

⁹ Aviz drum public nr. 18101 / 04.08.2025, întocmit de Arhitect Șef Chiroiu Nicolae, PRIMĂRIA ORAȘULUI VĂLENII DE MUNTE

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Spațiile de parcare vor fi amplasate la minim 5 m față de ferestrele locuințelor vecine¹⁰.

ART. 23. – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Vor fi prevăzute spații verzi, minim 20% din suprafața terenului. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

ART. 24. – ÎMPREJMUIRI.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiționale, în accord cu arhitectura clădirilor.

Împrejmirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime maximă de 2,50 metri, recomandat a fi executate din fier forjat și cu un soclu de 0,60 metri, din piatră, beton, sau beton mozaicat. Porțile se vor deschide spre incinta pe care o deține solicitantul.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 3,00metri.

Este interzisă vopsirea în culori stridente și strălucitoare a tuturor împrejmuirilor.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

¹⁰ Notificare nr. 421 / 05.08.2025, întocmit de Cons. Oana Maria Rădulescu, MINISTERUL SĂNĂTĂȚII, Direcția de Sănătate Publică Județeană Prahova

STRĂZI

În conformitate cu reglementările în vigoare ale Planului Urbanistic General al orașului Vălenii de Munte se propune modernizarea străzilor Mihai Bravu și Berevoiești, astfel:

- Profil tip ‘A’ – strada Mihai Bravu (stradă principală): distanța între aliniamente este de 10m, din care 7m carosabil, câte o bandă pe sens, și 2x1,5m trotuare;

- Profil tip ‘B’ – strada Berevoiești (drum comunal): distanța între aliniamente este de 24m, din care 7m carosabil, câte o bandă pe sens, 2x3m trotuare și 2x5,5m spații verzi.

Pentru realizarea lărgirii profilului străzii Mihai Bravu, din terenul reglementat se rezervă o suprafață de 15mp, ce se propune a fi trecută în domeniul public al orașului Vălenii de Munte.

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

ART. 1. – TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE.

CCr - căi de comunicație rutieră.

ART. 2. – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elemente constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

ART. 3. – FUNCȚIILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI.

Funcțiunile complementare admise sunt:

- rețele tehnico-edilitare;
- plantații de aliniament, plantații de protecție;
- accese carosabile și pietonale, parcaje.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 4. – UTILIZĂRI PERMISE.

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente, lucrări de artă;
- Modernizarea drumurilor existente;
- Amenajări, modernizări de intersecții;
- Spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- Refugii pentru pietoni;
- Trotuare, piste pentru cicliști;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate: plantații de protecție;
- Parcaje publice;
- Spații de staționare;
- Stații de transport în comun, copertine, mici spații comerciale;
- Lucrări de terasamente.

ART. 5. – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII.

• Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoare publicitare direcționale etc pe clădiri, cu condiția respectării prevederilor legii privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicată în Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013.

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.

ART. 6. – UTILIZĂRI INTERZISE.

• Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

• Se interzice ocuparea, sub orice formă, a părții carosabile, a stațiilor mijloacelor de transport în comun, a șanțurilor, trotuarelor, pistelor și a zonelor de siguranță ale drumului, precum și afectarea stării de curățenie a acestora;

• Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- realizarea traversărilor pietonale.

• În zona drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

• Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii:

ART. 7. – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.

Nu este cazul.

ART. 8. – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.

Se propune lărgirea străzii Mihai Bravu.

Astfel, aliniamentul propus al terenului reglementat este amplasat la 5,5 m față de axul existent și menținut al străzii Mihai Bravu.

ART. 9. – AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

Nu este cazul.

ART. 10. – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Respectând prevederile reglementărilor propuse prin configurarea profilelor stradale, amplasarea clădirilor se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ART. 11. – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.

Nu este cazul.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

ART. 12. – ACCESE CAROSABILE.

Nu este cazul.

ART. 13. – ACCESE PIETONALE.

Nu este cazul.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

ART. 14. – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE.

Nu este cazul.

ART. 15. – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor:

ART. 16. – PARCELAREA.

Nu este cazul.

ART. 17. – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.

Nu este cazul.

ART. 18. – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR.

Nu este cazul.

ART. 19. – INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI.

Nu este cazul.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri:

ART. 20. – PARCAJE.

Nu este cazul.

ART. 21. – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE.

Nu este cazul.

ART. 22. – ÎMPREJMUIRI.

Nu este cazul.

ÎNTOCMIT:

urb. VLĂDESCU DORIN





R O M Ȃ N I A
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ARHITECT ȘEF

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

DATA: 10 MARTIE 2026

Nr. înregistrare 30393/27.10.2025, 1048/14.01.2026, 5102/18.02.2026

PUNCT DE VEDERE

Ca urmare a cererii adresate de Chiroiu Nicolae -Arhitect Sef/responsabil urbanism al UAT Vălenii de Munte, cu sediul în județul Prahova, orașul Vălenii de Munte, str. Berevoiești, nr. 3A, înregistrată la Consiliul Județean Prahova cu nr. 30393/27.10.2025 și a completărilor înregistrate cu nr. 1048/14.01.2026 și nr. 5102/18.02.2026

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

și a evaluării documentației în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului a Județului Prahova din data de **10 MARTIE 2026** și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

- | | | |
|---|-----------------------------|------------------------|
| - | vot „Favorabil”: | număr voturi: 4 |
| - | vot „Favorabil cu condiții” | număr voturi: 2 |
| - | vot „Negativ” | număr voturi: - |
| - | vot „Abținere” | număr voturi: - |
| - | vot „Amânare” | număr voturi: - |

se emite:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL

nr. 10 din 10 MARTIE 2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ): „**PUZ-RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ**”

generat de imobilul din Oraș Vălenii de Munte, strada Mihai Bravu, nr.62, nr. cadastral 29503, tarla 91, parcela Cc 659, F 659

**Inițiator : SOARE VASILE- ADRIAN și DUMITRU SOARE ANAMARIA
- CĂTĂLINA**

Proiectant : S.C. HUNANEST S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR : urbanist Dorin Vlădescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Suprafața de teren care va fi reglementată prin PUZ (în vederea construirii unei locuințe colective) are $S = 2907$ mp și este aferentă nr. cadastral 29503, iar suprafața studiată este de 19 536 mp.

Terenul reglementat prin documentația de urbanism se identifică prin numărul cadastral 29503 având următoarele vecinătăți:

* la nord: nr. cadastral 27852 (proprietate privată Nicolescu Virgiliu Ioan)

* la sud: Str. Mihai Bravu (nr. cadastral 27859)

* la vest: proprietăți private - nr. cadastral 27876 (proprietate Palada Constanta), nr. cadastral 27872 (proprietate Aron Carmen și Aron Ion), nr. cadastral 27857 (proprietate Antonescu Maria Georgeta), nr. cadastral 27852 (proprietate Nicolescu Virgiliu Ioan)

* la est: nr. cadastral 27856 (proprietate privată Oprea Ana și Draga Bona Alexandra)

și următorul regim juridic:

Terenul identificat cu nr. cadastral 29503 (tarla 91, parcela Cc 659, F 659) aparține numiților Soare Vasile – Adrian și Dumitru - Soare Anamaria - Cătălina conform Contractului de Donație autentificat cu nr. 1215 din 15.07.2025 de Notarul Public Codescu Eugenia și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 8246/10.03.2026 emis de BCPI Vălenii de Munte;

Pe terenul cu nr.cadastral 29503 există 2 construcții: construcția C1 = Locuință, cu Sc = 119 mp și construcția C2 = Anexă, cu Sc = 48 mp conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare prezentat.

Prevederi PUG și RLU ale UAT Vălenii de Munte– documentații aprobate

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentație aprobată este pentru:

„ L”-Zona de locuințe și funcțiuni complementare — Subzona „LM”-Zona predominant rezidențială cu clădiri P P+1, P+2 în intravilan.

Conform PUG și RLU ale localității, terenul este situat parțial în zonă de protecție a monumentului istoric „Sediul Fostei Universități Populare „Nicolae Iorga”, azi Muzeul Natura Văii Teleajenului” (Cod LMI: PH-II-m-B-16828), parțial în zona cu specific arhitectural local protejată urbanistic.

Zona studiată în PUZ (S =19 536 mp) este situată și în: zona de protecție sanitară, zona protejată a infrastructurii feroviare (zonă de protecție Cale Ferată Ploiești-Măneciu), a liniei electrice existente în zonă; zona de protecție a monumentului istoric Biserica „Adormirea Maicii Domnului”- a fostei Mănăstiri Văleni existente pe Str. Berevoiești nr.2 (înscrise în LMI cu cod PH-II-m-B-16827).

„ L”-Zona de locuințe și funcțiuni complementare — Subzona „LM”-Zona predominant rezidențială cu clădiri P P+1, P+2 -intravilan

UTR 11

- regim de construire: izolat;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: locuire în clădiri cu loturi individuale;
- regim de înălțime minim/maxim: P și P+2E+M.
- H_{max} cornișă =-;
- P.O.T.max : 35%;
- C.U.T.max : 1,1;
- retragerea minimă față de aliniament : se va respecta prospectul străzilor;
- retrageri minime față de limitele laterale: cu respectarea Codului Civil
- retrageri minime față de limitele posterioare :-

Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :

Prin documentația de urbanism se propune:

- **Ridicarea restricției de construire pentru amplasarea unei locuințe colective.**
- **Reglementarea terenului studiat pentru zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LC pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.**
- **Menținerea zonei pentru căi de comunicații, subzona căi de comunicații rutiere- „CCr” conform PUG**

UTR 11.1

Zona de locuințe, funcțiuni complementare subzona „LC” - subzona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare

- regim de construire: izolat;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: locuire;
- regim de înălțime minim/maxim: P+4E+M
- Hmax = 16 metri la streșină (H max total = 19,70 m);
- P.O.T.max : 40,00%;
- C.U.T.max : 1,32;
- retragerea minimă față de aliniament : 5 m.
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 1,5m față de limita laterală vestică de proprietate; minim 4m față de limita laterală estică de proprietate;
- retrageri minime față de limitele posterioare : minim 5 m.
- circulații și accese: accesul se va realiza din strada Mihai Bravu
- echipare tehnico-edilitară: în zonă există rețea de alimentare cu apă, canalizare, gaze și energie electrică.

CCr - căi de comunicație rutieră

- regim de construire: -;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: circulație rutieră;
- regim de înălțime minim/maxim: -;
- Hmax = -;
- P.O.T.max : -
- C.U.T.max : -;
- retragerea minimă față de aliniament : -;
- retrageri minime față de limitele laterale: -;
- retrageri minime față de limitele posterioare :-;
- circulații și accese: accesul se va realiza din strada Mihai Bravu
- echipare tehnico-edilitară: în zonă există rețea de alimentare cu apă, canalizare, gaze și energie electrică

În urma evaluării documentației de urbanism în cadrul Comisiei CTATU Prahova din 10 martie membrii comisiei au avut următoarele observații și recomandări:

- Se va ține cont de art. 31 din RGU, iar înălțimea maximă admisă va fi P+4, având în vedere că în vecinătate sunt locuințe de maxim P+2.
- Se va avea în vedere consultarea vecinilor cu privire la investiția propusă.
- Rolul decisiv privind regimul de înălțime, este dat de Avizul Arhitectului Șef al UAT Vălenii de Munte.
- Se vor respecta prevederile Avizului de principiu nr. 55 / 25.08.2025 - Hidro Prahova.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ-ul care face obiectul prezentului punct de vedere, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul PUNCT DE VEDERE, constituie fundamentare tehnică în sprijinul emiterii Avizului Arhitectului Șef al UAT Vălenii de Munte, după care documentația poate fi supusă dezbaterii în cadrul Consiliului Local al UAT Vălenii de Munte.

În cazul adoptării unei hotărâri de aprobare a documentației de urbanism se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a acesteia, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobare, Primăria UAT Vălenii de Munte are următoarele obligații:

- o să transmită Hotărârea Consiliului Local al UAT Vălenii de Munte, însoțită de documentația de urbanism, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea

actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;

- o în termen de 15 zile după aprobarea documentației de urbanism să înainteze în format electronic un exemplar Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- o să înainteze Consiliului Județean Prahova - Arhitect Șef, Hotărârea Consiliului Local al UAT Vălenii de Munte de aprobare a documentației de urbanism, **însoțită de documentația anexă la aceasta.**

Documentația de urbanism în format GIS va respecta structura standardizată de directoare și fișiere stabilită prin Ordinul nr. 904 / 2023 și vor fi transmise în format arhivat (.zip) necriptat. Instrumentul de validare automată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, elaborate sau transpuse în format GIS este publicat de MDLPA pe platforma Date Locale (parte a Observatorului teritorial) la adresa: <https://datelocale.mdlpa.ro/ro/about/info/reguli>.

Achitat 385 lei conform nr. referință 030ZEXA2529402HG/ 21.10.2025 „Taxă pentru emiterea Punctului de vedere CTATU” conform Hotărârii nr.267/ 23.12.2024 a Consiliului Județean Prahova.

P
PREȘEDINTE CTATU
VIRGILIU DANIEL NANU



SECRETAR CTATU
arh. Andreea Aluchi



	NUMELE ȘI PRENUMELE	FUNCȚIA PUBLICĂ	SEMNĂTURA	DATA
REDACTAT	NICOLESCU ANDRA	INSPECTOR SPTUC		
REDACTAT	KONRAD MARIA MAGDALENA	CONSILIER SPTUC		
VERIFICAT	urb. DANIEL DUMITRU	ȘEF SERVICIU SPTUC		



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL VĂLENI DE MUNTE
PRIMARIA



Str. Berevoesti, nr.3A, Vălenii de Munte, 106400
Telefon: 0244/280.816; Fax: 0244/280631; e-mail: primariavaleniidemunte@yahoo.com

F7

Aviz Plan urbanistic zonal

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ SOARE VASILE-ADRIAN, cu domiciliul/sediul²⁾ in judetul Prahova, ~~municipiul/orasul/comuna~~ Valenii de Munte, satul -, sectorul, cod postal 106400, str. 1 Mai, nr.1, bl.-..., sc.-..., et.-..., ap...-..., telefon/fax-..., e-mail-..... SI DUMITRU-SOARE ANAMARIA-CATALINA, cu domiciliul/sediul²⁾ in judetul Prahova, ~~municipiul/orasul/comuna~~ Valenii de Munte, satul -, sectorul, cod postal 106400, str. Pacii, nr.11, bl.-..., sc.-..., et.-..., ap...-..., telefon/fax-..., e-mail-....., reprezentati de Vladescu Dorin cu domiciliul/sediul²⁾ in judetul -, municipiul/orasul/comuna Bucuresti, satul -, sectorul ..3..., cod postal -, str. Gheorghe Petrascu, nr.10, bl.B7..., sc.D..., et.5..., ap...142..., telefon/fax-..., e-mail-..... inregistrata la nr.7471 din 19.03.2026, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul:

A V I Z
Nr. 7471 din 26.03.2026

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ): „ PUZ - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ”, generat de imobilul situat in oras Valenii de Munte, str. Mihai Bravu, nr.62, nr. cadastral 29503, tarla 91, parcela Cc659, F659

Initiator: SOARE VASILE-ADRIAN si DUMITRU-SOARE ANAMARIA-CATALINA

Proiectant: S.C. HUNANEST S.R.L.

Specialist cu drept de semnatura RUR: urbanist Dorin Vladescu

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.:

Suprafata de teren care va fi reglementata prin PUZ (in vederea construirii unei locuinte colective) are S = 2907 mp si este aferenta nr. cadastral 29503, iar suprafata studiata este de 19 536 mp.

Terenul reglementat prin documentatia de urbanism se identifica prin numarul cadastral 29503 avand urmatoarele vecinatati:

- * la nord: nr. cadastral 27852 (proprietate privată Nicolescu Virgiliu Ioan)
- * la sud: Str. Mihai Bravu (nr. cadastral 27859)
- * la vest: proprietăți private - nr. cadastral 27876 (proprietate Palada Constanta), nr. cadastral 27872 (proprietate Aron Carmen și Aron Ion), nr. cadastral 27857 (proprietate Antonescu Maria Georgeta), nr. cadastral 27852 (proprietate Nicolescu Virgiliu Ioan)
- * la est: nr. cadastral 27856 (proprietate privată Oprea Ana și Draga Bona Alexandra)

și următorul regim juridic:

Terenul identificat cu nr. cadastral 29503 (tarla 91, parcela Cc 659, F 659) aparține numiților Soare Vasile - Adrian și Dumitru - Soare Anamaria - Cătălina conform Contractului de Donație autentificat cu nr. 1215 din 15.07.2025 de Notarul Public Codescu Eugenia și extrasului de carte funciară pentru numărul cadastral mai sus menționat;

Pe terenul cu nr. cadastral 29503 există 2 construcții: construcția C1 = Locuință, cu Sc = 119 mp și construcția C2 = Anexă, cu Sc = 48 mp conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare prezentat.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității - documentație aprobată este pentru:

„ L”-Zona de locuințe și funcțiuni complementare — Subzona „LM”-Zona predominant rezidențială cu clădiri P P+1, P+2 în intravilan.

Conform PUG și RLU ale localității, terenul este situat parțial în zonă de protecție a monumentului istoric „Sediul Fostei Universități Populare „Nicolae Iorga”, azi Muzeul Natura Văii Teleajenului” (Cod LMI: PH-II-m-B-16828), parțial în zona cu specific arhitectural local protejată urbanistic.

Zona studiată în PUZ (S =19 536 mp) este situată și în: zona de protecție sanitară, zona protejată a infrastructurii feroviare (zonă de protecție Cale Ferată Ploiești-Măneciu), a liniei electrice existente în zonă; zona de protecție a monumentului istoric Biserica „Adormirea Maicii Domnului”- a fostei Mănăstiri Văleni existente pe Str. Berevoești nr.2 (înscrise în LMI cu cod PH-II-m-B-16827).

„ L”-Zona de locuințe și funcțiuni complementare — Subzona „LM”-Zona predominant rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 -intravilan

UTR 11

regim de construire: izolat;

funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: locuire în clădiri cu loturi individuale;

regim de înălțime minim/maxim: P și P+2E+M.

Hmax cornișă =-;

P.O.T.max: 35%;

C.U.T.max: 1,1;

retragerea minimă față de aliniament: se va respecta prospectul străzilor;

retragere minime față de limitele laterale: cu respectarea Codului Civil

retragere minime față de limitele posterioare :-

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prin documentația de urbanism se propune:

- o Ridicare restricție de construire pentru amplasarea unei locuințe colective.
- o Reglementarea terenului studiat pentru zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LC pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.
- o Menținerea zonei pentru căi de comunicații, subzona căi de comunicații rutiere „CCr” conform PUG

UTR 11.1

Zona de locuințe, funcțiuni complementare subzona „LC” - subzona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare

regim de construire: izolat;
funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: locuire;
regim de înălțime minim/maxim: P+4E+M
Hmax = 16 metri la streșină (H max total = 19,70 m);
P.O.T.max: 40,00%;
C.U.T.max: 1,32;
retragerea minimă față de aliniament: 5 m.
retrageri minime față de limitele laterale: minim 1,5m față de limita laterală vestică de proprietate; minim 4m față de limita laterală estică de proprietate;
retrageri minime față de limitele posterioare : minim 5 m.
circulații și accese: accesul se va realiza din strada Mihai Bravu
echipare tehnico-edilitară: în zonă există rețea de alimentare cu apă, canalizare, gaze și energie electrică.

CCr - căi de comunicație rutieră

regim de construire: -;
funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: circulație rutieră;
regim de înălțime minim/maxim: -;
Hmax = -;
P.O.T.max: -;
C.U.Tmax: -;
retragerea minimă față de aliniament: -;
retrageri minime față de limitele laterale: -;
retrageri minime față de limitele posterioare: -;
circulații și accese: accesul se va realiza din strada Mihai Bravu
echipare tehnico-edilitară: în zonă există rețea de alimentare cu apă, canalizare, gaze și energie electrică

În urma analizei documentației înaintate și în baza punctului de vedere favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 10 din 10.03.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul si beneficiarul P.U.Z. raspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, in conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic si poate fi folosit numai in scopul aprobarii P.U.Z.

Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (DTAC) se poate intocmi numai dupa aprobarea P.U.Z. si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 28 din 17.02.2026, emis de Primaria Valenii de Munte .

Arhitect-sef,
Chiroiu Nicolae
(numele, prenumele si semnatura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL VĂLENII DE MUNTE
PRIMAR
NR. 88/30.03.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
**Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU
AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ” str. Mihai Bravu, nr.62, NC 29503,
orașul Vălenii de Munte, județul Prahova**

Supun în atenția dumneavoastră proiectul de hotărâre referitor la aprobarea documentației de urbanism intitulată „P.U.Z. - Ridicare restricție de construire pentru amplasarea unei locuințe colective”. În cadrul acestei inițiative, terenul vizat se află în intravilanul orașului Vălenii de Munte, județul Prahova, pe strada Mihai Bravu, cu numărul poștal 62 și numărul cadastral 29503.

Documentația a fost întocmită pentru a răspunde solicitării beneficiarilor, dl. Soare Vasile-Adrian și dna. Dumitru-Soare Anamaria-Cătălina, care doresc să modifice reglementările urbanistice existente prin instrumentul legal al documentației urbanistice tip Plan Urbanistic Zonal, pentru construcția unei locuințe colective, cu un regim de înălțime de P+4E+M, prevăzută a include aproximativ 50 de apartamente pe terenul menționat anterior. În acest context, beneficiarii solicită eliminarea restricției de construire pentru această locație și solicită reglementarea terenului în conformitate cu zona rezidențială destinată locuințelor colective și funcțiunilor complementare - subzona LC.

Considerentele economice și sociale ale dezvoltării orașului susțin oportunitatea de a realiza astfel de proiecte în această zonă. Amplasamentul propus este considerat adecvat, având în vedere că terenul dispune de dimensiunea, orientarea și forma necesare pentru construcția unei locuințe colective. În apropiere se află rețele edilitare funcționale, iar accesul la amplasament este facil, ceea ce sprijină eficiența proiectului.

Documentația a primit punctul de vedere favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Prahova cu nr.10/10.03.2026 și de avizul favorabil al comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Vălenii de Munte conform proces verbal nr.7958/25.03.2026.

Indicatorii urbanistici propuși pentru LC - SUBZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE sunt:

- P.O.T.maxim = 40%; C.U.T.maxim = 1,32
- Regim maxim de înălțime = P+4E+M ; H.maxim construcții = 16m la streșină (Hmax total = 19.70m)

Propun durata de valabilitate a P.U.Z. de 5 ani, în conformitate cu Legea nr.350/2001.

Față de acestea, supun Consiliului Local al Orașului Vălenii de Munte spre aprobare documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ” str. Mihai Bravu, nr. 62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova.



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL VĂLENI DE MUNTE
SERVICIUL URBANISM
NR. 987/30.03.2026

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ” str. Mihai Bravu, nr.62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova

Proiectul de hotărâre pe care îl supunem atenției dvs. se referă la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ”, cu amplasament în intravilanul orașului Vălenii de Munte, județul Prahova, strada Mihai Bravu, numărul poștal 62, numărul cadastral 29503.

Prin această documentație se răspunde cererii beneficiarilor, Soare Vasile-Adrian și Dumitru-Soare Anamaria-Cătălina, pentru construirea unei locuințe colective cu regimul de înălțime P+4E+M, pentru realizarea a aproximativ 50 de apartamente, pe terenul menționat. Astfel, beneficiarii solicită „ridicare restricție de construire pentru amplasare locuință colectivă”, respectiv, reglementarea terenului studiat cu zona de locuințe, funcțiuni complementare, subzona LC pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

Potențialul de creștere economică a zonei și direcțiile de dezvoltare ale orașului sunt favorabile construirii de locuințe colective în zona studiată. Amplasamentul analizat prin documentația urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivelor propuse, bazat pe următoarele argumente:

- terenul are suprafața, orientarea și forma necesare realizării locuinței colective;
- existența în vecinătatea imobilului a rețelelor edilitare necesare și accesibilitate bună;
- la nivel local astfel de investiții vin să contribuie în susținerea dezvoltării socio-economice a orașului;
- investiția va genera local fonduri suplimentare la buget, și poate crea locuri noi de muncă;

Documentația a primit punctul de vedere favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Prahova cu nr.10/10.03.2026 și de avizul favorabil al comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Vălenii de Munte conform proces verbal nr.7958/25.03.2026.

Indicatorii urbanistici propuși pentru LC - SUBZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE sunt:

P.O.T.maxim = 40%; C.U.T.maxim = 1,32

Regim maxim de înălțime = P+4E+M ; H.maxim construcții = 16m la streșină (Hmax total = 19.70m)

Propun durata de valabilitate a P.U.Z. de 5 ani, în conformitate cu Legea nr.350/2001.

Față de acestea, supun Consiliului Local al Orașului Vălenii de Munte spre aprobare documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ” str. Mihai Bravu, nr. 62, NC 29503, orașul Vălenii de Munte, județul Prahova.

Arhitect șef,
Chiroiu Nicolae