

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL VĂLENI DE MUNTE  
CONSILIUL LOCAL

## **HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea documentației de urbanism**

**Plan Urbanistic Zonal „PUZ - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 25I - „ZONA INDUSTRIALĂ-SUBZONA DEPOZITARE”,  
str. Petru Rareș nr 11, nr. cadastral 29649**

**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.27<sup>1</sup> 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.04/19.02.2026 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a județului Prahova și de avizul arhitectului șef al orașului Vălenii de Munte;
- 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 „PUZ - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 25I - „ZONA INDUSTRIALĂ-SUBZONA DEPOZITARE”, str. Petru Rareș nr 11, nr. cadastral 29649, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Durata de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal „PUZ - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 25I - „ZONA INDUSTRIALĂ-SUBZONA DEPOZITARE” str. Petru Rareș nr 11, nr. cadastral 29649, 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**

**Anghel Sorin**



**CONTRASEMNEAZĂ:**

**SECRETAR GENERAL: Onoiu Elena-Adina**

**VĂLENI DE MUNTE, 21 mai 2026.**  
**NR. 72.**

**Biroul Individual de Arhitectură**

**arh. Constantin Drăghici**

Blejoi, Ploești, str. Hortensiei nr. 75 / telefon 725.2701



**MEMORIU DE PREZENTARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**«STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU ZONĂ  
INDUSTRIALĂ – U.T.R.25-I „Zonă industrială,  
subzonă depozitare”»**

**( $S_{studiu} = 2.612,00mp$ ) în UAT Vălenii de Munte  
NC 29649, NC26503 (parțial), teren neintabulat (parțial)**

**Biroul Individual de Arhitectură**  
**arh. Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

**CAP. 1 INTRODUCERE**

**1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

<b>Lucrarea :</b>	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL «STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU ZONĂ INDUSTRIALĂ – U.T.R.25-I, „Zonă industrială, subzonă depozitare”»	
<b>INIȚIATOR :</b>	S.C. ERING EURO INVEST S.R.L. CUI 41209978, sediu social Comuna Lipănești, sat Șipotu nr.148	
<b>BENEFICIAR:</b>	S.C. ERING EURO INVEST S.R.L.	
<b>Amplasamentul terenului care a generat documentația:</b>	U.A.T. Vălenii de Munte, str. Petru Rareș nr.11 NC29649	
<b>Carte Funciară și Nr. cadastral</b>	Cartea Funciară Vălenii de Munte sub numărul cadastral 29649	
<b>Teren :</b>	intravilan	
<b>Suprafața terenului care a generat documentația:</b>	1.808,00mp	
	1.808,00mp	intravilan
<b>Proprietar teren:</b>	S.C. ERING EURO INVEST S.R.L.	
<b>Suprafață studiu:</b>	2.612,00mp	
	din care 1.808,00mp	proprietate particulară persoană juridică, NC29649
	559,00,00mp	domeniul public al U.A.T Vălenii de Munte, NC26503
	245,00mp	domeniul public al U.A.T Vălenii de Munte (teren neintabulat)
<b>FAZA DE PROIECTARE:</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL	
<b>ELABORATOR:</b>	Biroul Individual de Arhitectură - arh. Constantin Drăghici	
<b>Data elaborării:</b>	martie 2025	

**1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Prin P.U.Z.-ul solicitat S.C. ERING EURO INVEST S.R.L. dorește stabilirea indicatorilor de urbanism pentru un teren situat în intravilan – U.T.R.25: „zonă unități industriale și de mică industrie(I), fără indicatori urbanistici stabiliți și în zona de protecție a infrastructurii feroviare C.F.R.”

## **Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723 270119

Documentația de urbanism este necesară pentru stabilirea indicatorilor urbanistici (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, regim de aliniere, etc), în vederea asigurării cadrului legal de construire și stabilirea condițiilor pentru construirea de obiective specifice activităților industriale/ depozitării și serviciilor.

### **1.3. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI**

Terenul care face obiectul documentației de urbanism, în suprafață totală de 2.612,00mp, este proprietate a :

- **SC ERING EURO INVEST SRL** conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1040/13.06.2023, la „Societatea Profesională Notarială Codescu Eugenia și Codescu Ana-Gabriela / notar public Codescu Eugenia”, intabulat sub NC29649;
- **U.A.T. Vălenii de Munte** - domeniul public al U.A.T.-ului conform Aviz de oportunitate nr.26870/01.11.2024 și adresa nr.26589/29.10.2025: suprafața de 804,00mp aferentă str.Petru Rareș, compusă din teren în suprafață de 559,00mp (NC26503 parțial) și teren în suprafață de 245,00mp (teren neintabulat) .

### **1.4. SURSE DOCUMENTARE**

- Plan Urbanistic General al Orașului VĂLENII DE MUNTE (P.U.G.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. (R.L.U.)
- Ridicare topografică parcela studiată sc. 1: 1000
- Planuri cadastrale ale zonelor limitrofe parcelei studiate

## **CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul care generează elaborarea Planului Urbanistic Zonal se află în intravilanul orașului VĂLENII DE MUNTE.

Conform P.U.G.-ului Orașului VĂLENII DE MUNTE (P.U.G.) și Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. (R.L.U.), terenul are destinația de curți-construcții, situat în intravilanul orașului, la limita cu str.Petru Rareș și calea ferată Ploiești-Măneciu.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul care a generat documentația, cu suprafața de 2.612,00mp, se află în intravilanul Orașului VĂLENII DE MUNTE, cu acces din str.Petru Rareș.

Este încadrat de următoarele **vecinătăți** :

- ✓ La **NORD**: NC27479
- ✓ La **SUD**: NC 29534
- ✓ La **EST**: NC 29661 (CF Ploiești – Măneciu)

## Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

- ✓ La VEST: str. Petru Rareș (NC26503 parțial și teren neintabulat)

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul cercetat este situat în intravilanul orașului VĂLENI DE MUNTE.

Terenul are suprafața relativ plană, aproape orizontală și este stabil (nu este afectat de fenomene fizico-geologice active).

Pentru determinarea condițiilor de fundare în verticala zonei, au fost examinate 2 foraje geotehnice executate în zonă pentru un alt obiectiv.

Orașul Vălenii de Munte este situat în zona dealurilor pericarpatiche prahovene, cu pante line și medii, în general stabile.

În subteranul zonei sunt prezente formațiuni aluvionare grosiere și fine, acoperite de pamânturi deluviale aduse de apele de șiroire de pe versanții dealurilor ce se dezvoltă către vest.

Roca din fundament apare la adâncimi de 10 - 12 m și este reprezentată prin sedimente oligocene (gresii, marne, argile, disodile etc.) – vezi Harta geologică - foaia Ploiești, scara 1 :200.000.

Conform normativului P100-1/2013, perimetrul orașului Vălenii de Munte este caracterizat prin următoarele valori :

- perioada de colț a spectrului de răspuns : **Tc = 1,6 sec.**
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR=225 ani : **ag = 0,40 g**

Orașul Vălenii de Munte este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, caracterizat prin următoarele valori (dupa Monografia geografică a României):

- regimul temperaturilor :
  - temperatura medie anuală: +10<sup>0</sup> C
  - temperatura medie multianuală în luna ianuarie: -3,0<sup>0</sup> C
  - temperatura medie multianuală în luna iulie: +19,6<sup>0</sup> C
- adâncimea maximă de îngheț: 0,90 m
- precipitațiile medii multianuale: 600-700 mm
- vânturile dominante se canalizează pe direcția văii Teleajenului
- încărcări date de vânt:
  - presiunea de referință a vântului, pentru 50 ani interval mediu de recurență: 0,6 kPa
- încărcări date de zăpadă :
  - încărcarea din zăpada pe sol, pentru altitudini A = 1000 m: 2 kN/mp

Cercetarea s-a efectuat prin observații directe asupra terenului, prin analiza informației geotehnice cunoscută în zonă din cercetări anterioare și prin intermediul a 2 foraje geotehnice executate în zonă anterior.

Sunt de reținut următoarele aspecte :

- **Morfologic** – terenul examinat are suprafața relativ plană și aproape orizontală și este stabil (nu este afectat de fenomene fizico-geologice active). În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau șocuri seismice) să dea deformații nedorite la suprafața terenului.
- **Litologic** - succesiunea litostratigrafică prezentă în verticala zonei și traversată de forajele geotehnice executate este următoarea (începând de la suprafață, cota 0,00 = cota TN):

## **Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici**

*Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723 270119*

### **Forajul F1 :**

- 0,00 - 1,00 m – sol vegetal argilos
- 1,00 - 4,00 m – argilă prăfoasă galbenă, plastic vârtoasă, cu pietriș către adâncime

### **Forajul F2 :**

- 0,00 - 0,30 m – sol vegetal argilos
- 0,30 - 4,00 m – argilă prăfoasă galbenă, plastic vârtoasă, cu pietriș către adâncime

Sucesiunile litologice traversate de foraje sunt prezentate în coloana litologică atașată lucrării.

- **Apă subterană** – nu a fost întâlnită în foraje până la 4,00 m adâncime, astfel încât nu va crea probleme săpăturilor pentru fundații sau exploatării viitoarelor construcții.

Categoria geotehnică în care poate fi încadrat amplasamentul examinat reprezintă riscul geotehnic al acestuia, ce poate fi exprimat funcție de o serie de factori legați atât de teren, cât și de vecinătăți, după cum urmează (conform NP 074/2022):

- |  |               |
|--|---------------|
| - condiții de teren - <b>bune</b> :  | <b>2 pct.</b> |
| - apă subterană - nu sunt necesare epuizmente :  | <b>1 pct.</b> |
| - clasificarea construcției după importanță - normală :                                      | <b>3 pct.</b> |
| - vecinătățile : risc scăzut al unor degradări ale construcțiilor sau rețelelor învecinate : | <b>1 pct.</b> |
| - zona seismică :  | <b>3 pct.</b> |

**Total : 10 pct.**

Riscul geotehnic este moderat, deci amplasamentul poate fi încadrat în categoria geotehnică 2.

**Au fost considerate construcții categoria de importanță „C” conform HGR 766/1997 privind calitatea în construcții și clasa de importanță III conform P 100-1/2013.**

### **REZERVE MINERALE EXPLOATABILE. DISFUNCIONALITĂȚI**

În zona studiată nu sunt prezente, în subteran, rezerve minerale utile exploatabile, care să necesite instituirea unor perimetre de protecție cu restricții în vederea construirii.

Deasemenea nu sunt probleme geotehnice majore, care să impună instituirea unor restricții în ceea ce privește construibilitatea.

Terenurile sunt favorabile construirii, din punct de vedere geotehnic.

Se vor evita activitățile și obiectivele poluante, cu risc de contaminare a solului și apelor subterane.

### **CONCLUZII SI RECOMANDARI**

- Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

## Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str Hortensiei nr 757, telefon 0723.270119

- În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau șocuri seismice) să dea deformații ne dorite la suprafața terenului.
- Riscul geotehnic este moderat, categoria geotehnică 2.
- Au fost considerate construcții categoria de importanță „C” conform HGR 766/1997 privind calitatea în construcții și clasa de importanță III, conform P 100-1/2013.
- Argilele prăfoase, cu pietriș prezente în amplasament sunt „bune pentru fundare” conform prevederilor NP 112-14 și NP 074/2014 și admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale.
- Presiunea convențională de bază, acceptabilă pentru alcătuirea pământurilor recomandată pentru fundare (pentru încărcări centrice din gruparea fundamentală și pentru fundații cu adâncimea  $D_f = 2,00$  m și lățimea  $B = 1,00$  m) va avea valori de  $p_{conv} = 250 - 300$  kPa .
- Pentru alte lățimi ale tălpii, sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează cu relația :

$$p_{conv} = p_{conv}^* + C_B + C_D \quad (\text{kPa}), \quad \text{în care :}$$

- $p_{conv}^*$  - presiune convențională de bază (kPa)
- $C_B$  - corecția de lățime (kPa)
- $C_D$  - corecția de adâncime (kPa)

- Pentru alte tipuri de încărcări din gruparea specială (seism) se vor respecta corecțiile din NP 112-2014 – Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață.
- După natura lor și modul de comportare la săpătura, argilele prăfoase prezente în verticala investigată se încadrează, conform normativ TS 1994, tabelul 1, la poziția 21.
- Pentru orice nevoi ale proiectării, se vor putea utiliza următoarele caracteristici fizico-mecanice, medii de calcul, reprezentative pentru alcătuirea argilelor prăfoase prezente în amplasament:
  - unghi de frecare internă.....  $\varphi = 15^\circ$
  - coeziune.....  $c = 35$  kPa
  - greutate volumică.....  $\gamma_w = 19,5$  kN/mc
  - coeficientul de frecare pe talpa fundației.....  $\mu = 0,30$
  - coeficient de deformăție laterală/contractie transversală (POISSON) teren fundare (v)....0,35
  - coeficient de pat (Ks) pe talpa fundației pentru solicitări statice.....63000÷75000 kN/mc
- Apă subterană nu este prezentă în teren la adâncimi la care ar putea afecta săpăturile pentru fundații sau exploatarea viitoarelor construcții, cel puțin în cazul unor construcții fără subsol.
- În zonă nu vor fi admise activități și obiective poluante, cu risc de contaminare a solului și apelor subterane.
- Se pot adopta soluții de fundare directă pentru construcțiile de categorie de importanță C, D și clasele de importanță III, IV conform prevederilor HG -766/1997 și P 100-1-2013.
- Terenul examinat nu prezintă, din punct de vedere geotehnic, restricții în vederea construibilității.

## **Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str Hortensiei nr.757, telefon 0723.270119

Prezentul studiu a fost întocmit pentru faza PUZ și poate fi utilizat numai pentru această fază de proiectare.

Pentru fazele de proiectare (începând de la autorizare până la detaliu de execuție sau proiect în fază unică) vor fi necesare studii aprofundate, cu foraje a căror dispunere și adâncime vor fi conforme cu mobilarea terenului și regimul de înălțime al viitoarelor obiective.



### **2.4. CIRCULAȚIA**

Accesul la terenul supus studiului se face din str.Petru Rareș, drum asfaltat.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Zona ce urmează a fi reglementată prin prezentul studiu este liberă, neamenajată.

### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În prezent la limita sau în interiorul zonei studiate nu sunt rețele edilitare de apă și canalizare.

La limita proprietății pe str.Petru Rareș este rețea de distribuție gaze naturale iar terenul este traversat de o linie electrică aeriană LEA 20kv.

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Nu au fost constatate fenomene de poluare a solului și/sau subsolului.

Amplasarea într-o zonă cu specific industrial, precum și destinația funcțională preconizată (hală producție și depozitare), este de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol).

Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2004) care să necesite măsuri speciale de protecție.

### **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Creșterea fondului construit cu specific desfășurării unor activități economice, care să asigure locuri de muncă, este un deziderat al administrației locale în deplin acord cu opțiunile locuitorilor orașului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

#### **3.1.1. Studiu topografic:**

**Documentație cadastrală** pentru înscrierea în Cartea Funciară întocmită și vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

## Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str Hortensiei nr 757, telefon 0723.270119

Ridicare topografică întocmită conform Legii nr.50/1991, sc 1:500, vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Vecinătățile parcelelor care au generat studiul:

- ✓ La **NORD**: NC 27420
- ✓ La **SUD**: NC 29534
- ✓ La **EST**: NC 29661 (CF Ploiești – Măneciu)
- ✓ La **VEST**: str.Petru Rareș (NC26503 parțial și teren neintabulat)

### 3.1.2. Studiu geotehnic:

Terenul examinat nu prezintă, din punct de vedere geotehnic, restricții în vederea construibilității.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G., parcela studiată este situată în intravilan – teren curți-construcții, amplasat în U.T.R.25, cu funcțiunea urbanistică de zonă industrială, dar fără a avea stabiliți indicatori de urbanism.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent întreaga suprafață de teren studiată ce se dorește a fi amenajată nu este utilizată. Pe această suprafață s-a dezvoltat o vegetație ierboasă, crescută în mod spontan.

Se va prevedea obligativitatea amenajării unor zone verzi pe minimum 20,00% din suprafața parcelelor. De asemenea sunt prevăzute spații verzi de protecție.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezenta documentație de urbanism, se propun următoarele (în conformitate cu studiul de fundamentare a circulației):

- se va realiza:
  - amenajare drum de acces din str.Petru Rareș cu respectarea profilului existent dar și cu asigurarea condițiilor de realizare a extinderii și modernizării str.Petru Rareș la profilul propus pe P.U.G.:
    - profil final propus pentru str.Petru Rareș
      - carosabil 2 x 3,50ml = 7,00ml
      - trotuar 2 x 1,50ml = 3,00ml
      - spațiu verde 1 x 0,40ml...1,10ml
      - spațiu verde 1 x 4,00ml...3,40ml
      - regim de aliniere pentru zona amplasament 15,00ml din ax
  - amenajare acces, drum incintă, platformă betonată, spații parcare:
    - raze de acces din str.Petru Rareș de 6,00m, respectiv 9,00m

## **Biroul Individual de Arhitectură** **arh.Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str.Hortensiei nr 757, telefon 0723 270119

- carosabil 2 x 3,00ml = 6,00ml
- spații parcare vizitatori/personal : 3/3

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

Suprafața de teren care generează studiul este de 1.808,00mp.

Această suprafață este amplasată de o parte a str.Petru Rareș.

Se propune stabilirea indicatorilor de urbanism pentru un teren situat în intravilan – U.T.R.25: „zonă unități industriale și de mică industrie(I), fără indicatori urbanistici stabiliți și în zona de protecție a infrastructurii feroviare C.F.R.”

Prin P.U.Z. și RLU se vor stabili reguli bine definite pentru modul de construire a viitoarelor obiective, astfel încât zona să se dezvolte unitar și armonios.

Se propune constituirea unei noi Unități Teritoriale de Referință – U.T.R.-25i, cu următorii indicatori urbanistici funcție de zonele funcționale:

- **I: zona unități industriale și mică industrie**
  - P.O.T.maxim = 35,00%
  - C.U.T.maxim = 0,35
  - Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E**
  - $H_{\max \text{ cornișă}} = 10,50\text{m}$
  - $H_{\max \text{ coamă}} = 12,00\text{m}$
- **CC: zona pentru căi de comunicație**
  - o **subzona CCr: căi de comunicație rutieră**
  - P.O.T.maxim = -%
  - C.U.T.maxim = -
  - Regimul maxim de înălțime va fi de -**
- **P: zona de parcuri, complexe sportive, recreere, agrement**
  - o **subzona Pp: perdele de protecție**
  - P.O.T.maxim = -%
  - C.U.T.maxim = -
  - Regimul maxim de înălțime va fi de -**

Reglementările urbanistice propuse sunt evidențiate în planșa U03 și constau în retrageri minime obligatorii de 0,60ml față de limita de sud, de 3,00ml față de limita de nord, condiționat de aviz SN CFR SA față de limita de est și de 15,00ml față de ax strada Petru Rareș.

## **Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

Spațiile verzi amenajate în incintă vor fi în cuantum de minim 20,00% din suprafața amplasamentului și vor avea rol decorativ și de protecție.

### **Bilanț teritorial existent – zone/subzone funcționale**

Zone funcționale	Suprafața de studiu		Suprafața de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
UNITĂȚI INDUSTRIALE	1.808,00	69,22	1.808,00	100,00
CIRCULAȚII	804,00	30,78	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.612,00mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.808,00</b>	<b>100,00%</b>

### **Bilanț teritorial propus – zone/subzone funcționale**

Zone funcționale	Suprafața de studiu		Suprafața de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
UNITĂȚI INDUSTRIALE	1.808,00	69,22	1.808,00	100,00
PLANTATII DE PROTECȚIE	204,50	7,83	-	-
CIRCULAȚII	599,50	22,95	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.612,00mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.808,00mp</b>	<b>100,00%</b>

### **3.6. SOLUȚIA PROPUȘĂ**

Prin prezenta documentație urbanistică se propune stabilirea indicatorilor de urbanism pentru un teren situat în intravilan – U.T.R.25: „zonă unități industriale și de mică industrie (I), fără indicatori urbanistici stabiliți și în zona de protecție a infrastructurii feroviare C.F.R.” în vederea construirii de obiective specifice activităților industriale, depozitării și serviciilor, zona de căi de comunicație auto și pietonale, spații verzi de protecție.

### **3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Vor fi prevăzute soluții tehnice pentru asigurarea utilităților publice pentru întreg terenul reglementat prin P.U.Z.

În prima etapă a dezvoltării se va fota un puț pentru asigurarea apei menajere necesare în circuitul funcțional. Pentru asigurarea apei potabile se vor prevedea dozatoare de apă și recipienți omologați de la distribuitori autorizați. În urma introducerii rețelei de apă centralizate pe str. Petru Rareș (proiect aflat în execuție de autoritatea publică locală) se va face racordare la aceasta.

Evacuarea apelor menajere se va face în fosă septică vidanjabilă ce se va amplasa pe proprietate.

Terenul este traversat de o linie electrică aeriană LEA 20kv din care se va face alimentarea prin intermediul unui transformator (conform aviz deținător rețea).

## **Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

La limita terenului spre strada Petru Rareș este rețea de gaze naturale la care se va face racord și bransament pentru asigurarea energiei termice.

Pentru toate investițiile noi ce se vor realiza în incinta zonei reglementate prin P.U.Z. vor fi respectate normele în vigoare de protecție a mediului. În momentul demarării lucrărilor de construcție sau amenajare a unor construcții se vor încheia contracte de prestări servicii cu firme autorizate în vederea depozitării pământului rezultat din săpături.

Colectarea deșeurilor menajere se va face în pubele ecologice, împărțite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectivă a acestora. Se vor încheia contracte de prestări servicii cu firme specializate.

### **3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ / REGIMUL JURIDIC**

Suprafața de teren de 2.612,00mp reglementată prin prezentul P.U.Z. este:

- **proprietate particulară persoană juridică: 1.808,00mp**
- **domeniul public al U.A.T. Vălenii de Munte: 804,00mp**

### **CAP. 4 CONCLUZII**

În cadrul studiului s-a analizat situația actuală și posibilitățile de dezvoltare urbanistică a unei suprafețe de teren de 2.612,00mp aflate în intravilanul orașului VĂLENI DE MUNTE.

Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru un teren liber, neconstruit, în vederea construirii de obiective specifice activităților industriale, depozitării și serviciilor reprezintă un demers firesc și binevenit pentru locuitorii orașului și pentru administrația locală, cât și a UAT-urilor învecinate.

Costurile de realizare ale noilor investiții vor fi suportate integral din fonduri private.

Orice investiție ce urmează a se realiza în cadrul terenului reglementat prin P.U.Z. se va încadra strict în prevederile acestuia, cu respectarea tuturor fazelor de proiectare prevăzute de legislația specifică domeniului în vigoare.

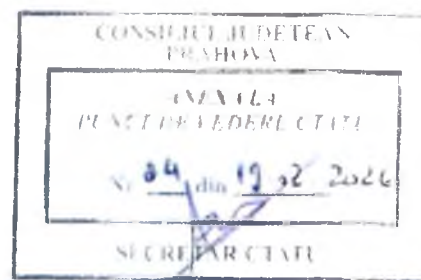
Întocmit,

**arh. Constantin DRĂGHICI**



**Biroul Individual de Arhitectură**  
**arch. Constantin Drăghici**

Blejuș, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon nr. 0238 238 238



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**«STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU ZONĂ  
INDUSTRIALĂ – U.T.R.25-1 „Zonă industrială,  
subzonă depozitare”»**

**( $S_{studiu} = 2.612,00mp$ ) în UAT Vălenii de Munte  
NC 29649, NC26503 (parțial), teren neintabulat (parțial)**

- 2025 -

# Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str Hortensiei nr. 757 telefon 0723 270119

CUPRINS

## I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII
3. CONDIȚII DE APLICARE
4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

## II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCIONALE

### I PRESCRIPTII GENERALE

#### 1. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei studiate în prezentul PUZ, zonă ce cuprinde un teren aflat în domeniul privat al unei persoane juridice, respectiv în domeniul public al U.A.T. Vălenii de Munte.

Limitele zonei de aplicare a prezentului regulament coincide cu limita terenului cu suprafața totală de 1.808,00mp (NC29649) delimitat în partea desenată a documentației. Limitele acestei suprafețe sunt următoarele:

- ✓ La NORD: NC27479
- ✓ La SUD: NC 29534
- ✓ La EST: NC 29661 (CF Ploiești – Măneciu)
- ✓ La VEST: str.Petru Rareș (NC26503 parțial și teren neintabulat)

#### 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zonele funcționale propuse.

Suportul grafic pentru acestea îl constituie **Planșa U03 / REGLEMENTĂRI URBANISTICE**.

#### 3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism precum și o serie de alte prevederi cuprinse în diverse acte normative aflate în vigoare (Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), hotărâri de guvern, hotărâri ale consiliului local, etc.) și le detaliază.

## Biroul Individual de Arhitectură arch. Constantin Drăghici

Blejeni, Ploiești, str. Hortensiei, nr. 757 telefon 0723 27



3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având caracter de autoritate. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale care se impun elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice de Zonă și Zonări specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

### 4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, etc.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare
- dimensiuni sau forme ale parcelelor studiate care vor fi modificate în viitor prin Hotărâre de Consiliu Local
- obiective cu destinații semnificative pentru localitate.

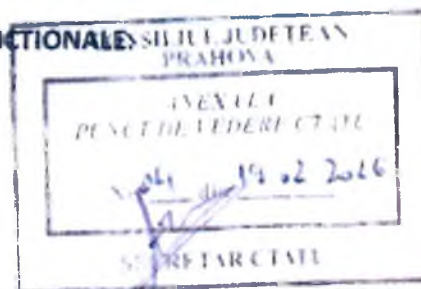
Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor sunt posibile pe baza unor Planuri urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în prezentul PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

### 5 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele ZONE FUNCȚIONALE:

- **I: ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI MICĂ INDUSTRIE**
- **CC: ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**
  - o subzona CCr: căi de comunicație rutieră
- **P: ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, AGREMENT**
  - o subzona Pp: perdele de protecție



Bilanț teritorial existent – zone/subzone funcționale

Zone funcționale	Suprafața de studiu		Suprafața de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
UNITĂȚI INDUSTRIALE	1.808,00	69,22	1.808,00	100,00
CIRCULAȚII	804,00	30,78	-	-
TOTAL	2.612,00mp	100,00%	1.808,00	100,00%

**Biroul Individual de Arhitectură**  
**arh. Constantin Drăghici**

Localitatea: Iași, str. Hortensiei nr 757, telefon 0723 270119

**Bilanț teritorial proiect – zone/subzone funcționale**

Zone funcționale	Suprafața de studiu		Suprafața de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
UNITĂȚI INDUSTRIALE	1.808,00	69,22	1.808,00	100,00
PLANTATII DE PROTECȚIE	204,50	7,83	-	-
CIRCULAȚII	599,50	22,95	-	-
TOTAL	2.612,00mp	100,00%	1.808,00mp	100,00%

Prezenta documentație de urbanism stabilește indicatorii de urbanism doar pentru terenul studiat astfel că se constituie o nouă unitate teritorială de referință, respectiv U.T.R. – 25a, pentru care, față de prescripțiile specifice din P.U.G. și R.L.U., se vor face o serie de completări după cum urmează:

**II PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

**I ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI MICĂ INDUSTRIE (conform P.U.G.)**

**SECȚIUNEA I**  
**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ (conform P.U.G.)**

Funcțiunea dominantă a zonei este:

- producție, depozitare, organizare de șantier, servicii industriale către populație



**Articolul 1 UTILIZĂRI PERMISE (conform P.U.G.)**

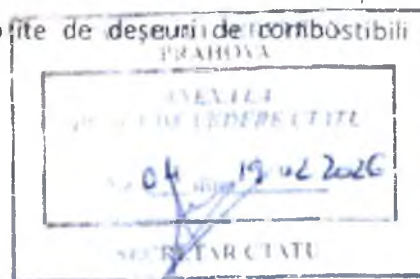
- vor fi respectate prevederile generale din Regulamentul local prezentate la articolele:
  - o B.1. - b,c,d,g
  - o B.2. - a,b,c,d,e,g
- sunt admise extinderi ale capacităților existente de producție în incintele actuale;
- se admite realizarea unor unități de mică industrie de capacitate redusă, construcții provizorii pentru organizări de șantier, ateliere de producție cu activități absolut nepoluante numai în zonele rezervate în P.U.G. pentru aceasta;
- se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, consolidări ale construcțiilor industriale existente;
- sunt permise amenajări de spații plantate cu rol de protecție față de căile principale de comunicație și față de zonele de locuințe.

## Biroul Individual de Arhitectură arch. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723 270117

### Articolul 2 INTERDICȚII TEMPORARE ȘI PERMANENTE (conform P.U.G.)

- în zona „I” vor fi amplasate numai construcții din domeniul industriei, depozitării, organizării de șantier, serviciilor industriale către populație și spațiile administrative aferente;
- în zonele afectate de prezența rețelelor magistrale de gaz metan, electrice, etc. care crează servituti prin culoarele de protecție instituite conform normelor în vigoare, amplasarea construcțiilor noi se va face numai cu obținerea avizelor speciale de la autoritățile administrației publice centrale sau de la serviciile publice ale acestora la nivelul Județului Prahova, funcție de destinația obiectivului și situarea terenului în zonă;
- se interzice amplasarea către drumurile publice sau calea ferată a activităților care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozite de deșeurii de combustibili solizi etc.)



### Articolul 3 UTILIZĂRI INTERZISE (conform P.U.G.)

- nu este cazul

## SECȚIUNEA II

### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR (conform P.U.G.)

### Articolul 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni) (conform P.U.G.)

- nu este cazul

### Articolul 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între circulațiile rutiere și pietonale existente și propuse și domeniul privat al diverselor persoane fizice/juridice.

Întrucât proprietățile sunt clar definite se constată că aliniamentul este variabil față de elementele geometrice clar definite (axul str. Petru Rareș) astfel că planul urbanistic de față reglementează pentru retragerea noilor construcții un regim de aliniere de 15,00ml față de axul str. Petru Rareș, astfel încât să fie realizată o imagine urbanistică unitară (conform **Planșa U03 / REGLEMENTĂRI URBANISTICE**).

### Articolul 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

Reglementările urbanistice propuse sunt evidențiate în planșa U03 și constau în retrageri minime obligatorii de 0,60ml față de limita de sud, de 3,00ml față de limita de nord, condiționat de aviz SN CFR SA față de limita de est.

## Biroul Individual de Arhitectură

arh. Constantin Drăghici

București, Piața Estivă, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723 270119



### Articolul 7

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- clădirile/construcțiile propuse vor respecta între ele distanțele minime impuse de legislația în vigoare privind:
  - o securitatea la incendiu (P 118 – 2013 actualizat)
  - o igiena și sănătatea populației (Ordin M.S. nr. 119/2014)

### Articolul 8

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

P+1 E H coamă = Max. 12m H cornișă = Max. 10,5m

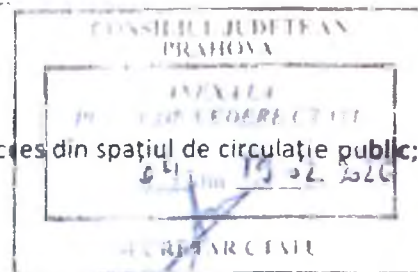
Înălțimile maxime admise vor fi măsurate de la nivelul cotei terenului amenajat.

Se acceptă realizarea de subsoluri, respectiv subsoluri tehnice necesare bunei funcționări a construcțiilor în condițiile unui studiu geotehnic aprofundat.

### Articolul 9

#### CIRCULAȚII ȘI ACESE

- construcțiile din zona funcțională vor beneficia de acces din spațiul de circulație public;
- accesele auto vor avea minimum 4,00m lățime;



### Articolul 10

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va face numai în interiorul lotului;
- se va respecta art. 33 din R.G.U. pentru fiecare categorie de funcțiune propusă. În cazul asocierii mai multor funcțiuni se va cumula numărul corespunzător fiecărei funcțiuni în parte în funcție de capacitate și/sau suprafață.

### Articolul 11

#### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- recepția construcțiilor se va face doar după recepționarea și darea în exploatare a rețelilor tehnico edilitare și branșarea la acestea.

### Articolul 12

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- minimum 20% din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă;
- se recomandă ca locurile de parcare aflate la nivelul solului să fie înconjurate de un gard viu cu înălțimea de 1,20m.

### Articolul 13

#### ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care se vor amenaja împrejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea înălțimea de maxim 1,80m, transparente, cu maxim 0,60m soclu, eventual dublate de gard viu.

# Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici

Blejoz, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723 270119

## SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 14 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul terenului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,00mp intră în suprafața construită. (În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc.)

POT maxim = 35,00%

### Articolul 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. (În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.)

CUTmaxim = 0,35

### P ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, AGREMENT

Pg subzona plantații de protecție

- conform P.U.G.

### CC ZONA CĂI DE COMUNICATIE

CC, subzona căi de comunicație rutieră

- conform P.U.G.



Întocmit,

arh. Constantin DRĂGHICI,





**SUPORT TOPOGRAFIC**

SC. 1/500

TERITORIUL : JUD. PRAHOVA

INTRAVILAN: OR. VALENI DE MUNTE,

STR. PETRU RARES NR. 11;

TARLA 6, PARCELA A 108 / 29

SUPRAFATA TEREN: 1808mp(1-2-3-4-5-6-1)

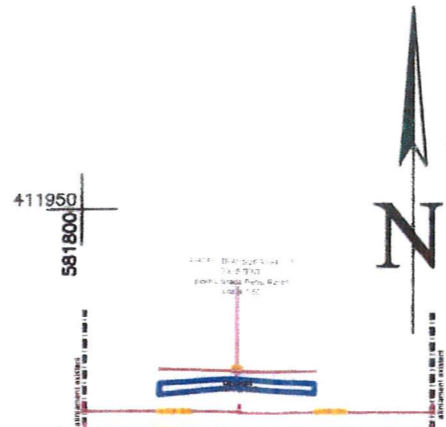
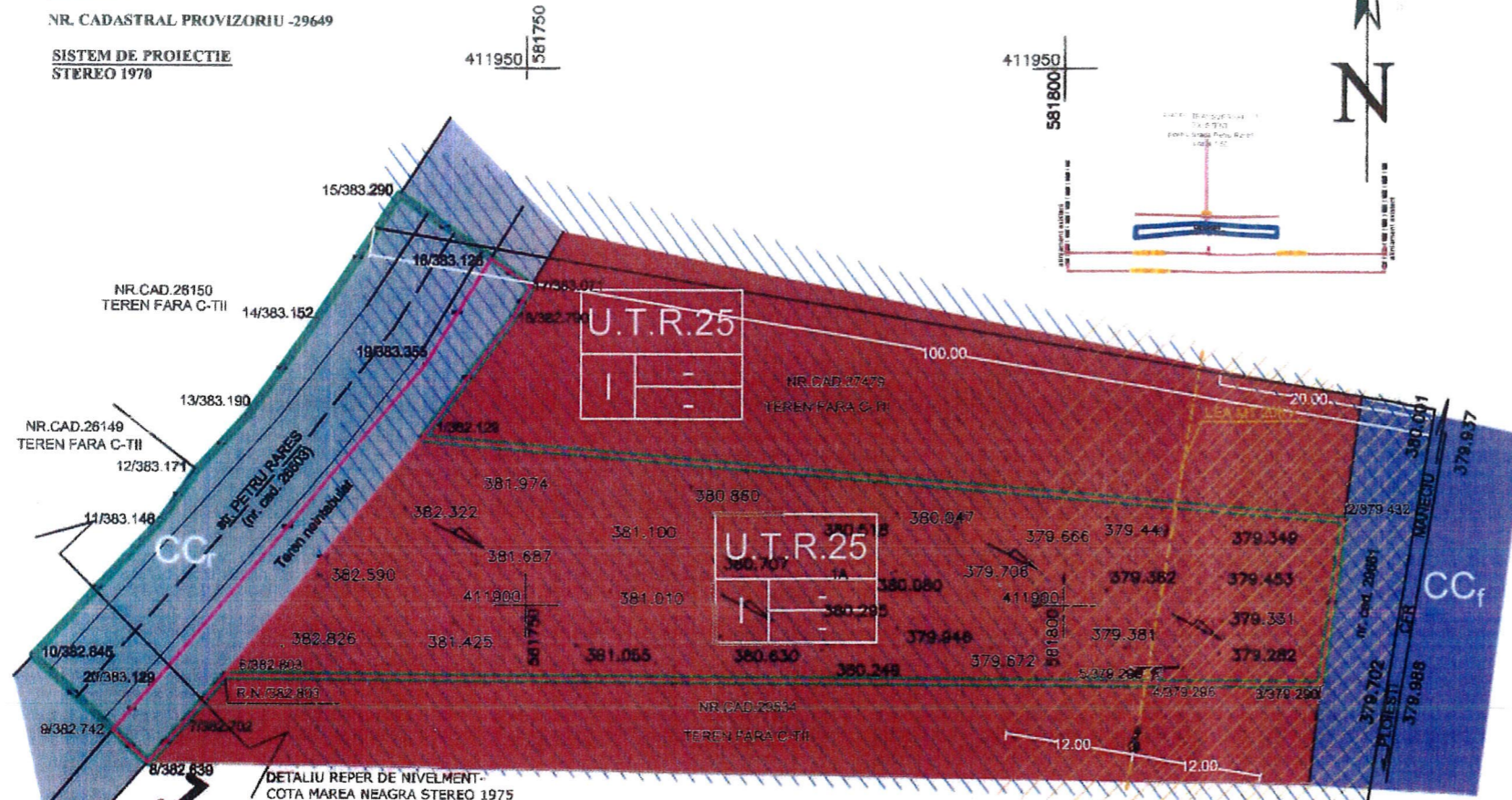
SUPRAFATA ZONA STUDIATA:2612mp(1-2-3-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-1)

BENEFICIAR: SC ERING EURO INVEST SRL-Com. Lipanesti, sat Slopoti nr. 148, jud. Prahova

CONFORM: CONTRACT DE VANZARE nr. 1040/13.06.2023

NR. CADASTRAL PROVIZORIU -29649

SISTEM DE PROIECTIE  
STEREO 1970



**BILANT TERITORIAL EXISTENT**

Zone/subzone functionale	Suprafata de studiu		Suprafata de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
Unitati industriale	1.808,00	69,22	1.808,00	100,00
Circulatii	804,00	30,78	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.612,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.808,00</b>	<b>100,00</b>

- I: Zona "Unitati Industriale si mica industrie"
- CC: Zona "Cai de comunicatie", CC: subzona "Cai de comunicatie rutiera"
- CC: Zona "Cai de comunicatie", CC: subzona "Cai de comunicatie pe cale ferata"
- zona de siguranta fata de CF - 20m fata de ultimul fir de CF
- zona de protectie fata de CF - 100m fata de ultimul fir de CF
- zona de protectie si siguranta fata de LEA 20ca - 12m fata de ax

**LEGENDA:**

- (LEA)
- Suprafata de studiu
- Imobil care a generat documentatia de urbanism (NC29649)
- Imobil din zona de studiu (neintabulat)
- Imobil din zona de studiu - str.Petru Rares (NC26503 - partial)
- Ax drum

1	1 = U.T.R. nr.....
2	2 = zona functionala
3	3 = P.O.T.
4	4 = C.U.T.

**SUPRAFATA DE STUDIU**

Pct.	X	Y	DIST.
1	581740,333	411915,688	
2	581825,947	411908,106	85.95
3	581823,860	411892,710	15.54
4	581808,080	411892,820	15.78
5	581808,070	411892,820	0.01
6	581721,960	411893,430	86.11
7	581718,269	411889,070	5.71
8	581714,916	411885,238	5.09
9	581711,709	411888,211	4.37
10	581704,178	411895,192	10.27
11	581716,058	411908,009	17.48
12	581719,248	411912,632	5.62
13	581723,998	411917,726	6.97
14	581730,471	411926,771	11.12
15	581738,091	411938,257	13.78
16	581746,645	411932,415	10.36
17	581750,389	411929,859	4.53
18	581748,766	411927,090	3.21
1	581740,333	411915,688	14.18
Suprafata masurata =2612mp			

**STR. PETRU RARES (NC 26503 partial)**

Pct.	X	Y	DIST.
9	581711,709	411888,211	
10	581704,178	411895,192	10.27
11	581716,058	411908,009	17.48
12	581719,248	411912,632	5.62
13	581723,998	411917,726	6.97
14	581730,471	411926,771	11.12
15	581738,091	411938,257	13.78
16	581746,645	411932,415	10.36
19	581740,533	411922,488	11.66
20	581715,160	411892,300	39.43
9	581711,709	411888,211	5.35
Suprafata masurata =559mp			

**NC 29649**

Pct.	X	Y	DIST.
1	581740,333	411915,688	
2	581825,947	411908,106	85.95
3	581823,860	411892,710	15.54
4	581808,080	411892,820	15.78
5	581808,070	411892,820	0.01
6	581721,960	411893,430	86.11
1	581740,333	411915,688	28.86
Suprafata masurata =1808mp			

**TEREN NEINTABULAT**

Pct.	X	Y	DIST.
6	581721,960	411893,430	
7	581718,269	411889,070	5.71
8	581714,916	411885,238	5.09
9	581711,709	411888,211	4.37
20	581715,160	411892,300	5.35
19	581740,533	411922,488	39.43
16	581746,645	411932,415	11.66
17	581750,389	411929,859	4.53
18	581748,766	411927,090	3.21
1	581740,333	411915,688	14.18
6	581721,960	411893,430	28.86
Suprafata masurata =245mp			

**PUZ**  
Stabilire indicatori urbanistici pentru  
**ZONA INDUSTRIALA**  
subzona Industrie nepoluate (UTR 25.1)

Beneficiar:  
**S.O. ERING EUROINVEST S.R.L.**

Amplasament:  
Valeni de Munte, str. Petru Rares nr.11

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
"CONSTANTIN DRAGHICI - NR.83"  
**ARHITECTURA SI URBANISM**

Sef proiect: arh. C-tin Draghici  
Proiectat: arh. C-tin Draghici  
Desenat: arh. C-tin Draghici

**U 02**

**Situatia Existenta**

CONSILIUL JUDETEAN  
PRAHOVA  
SECRETAR GENERAL  
Cl. 19.04.2024  
CARTEA FATA

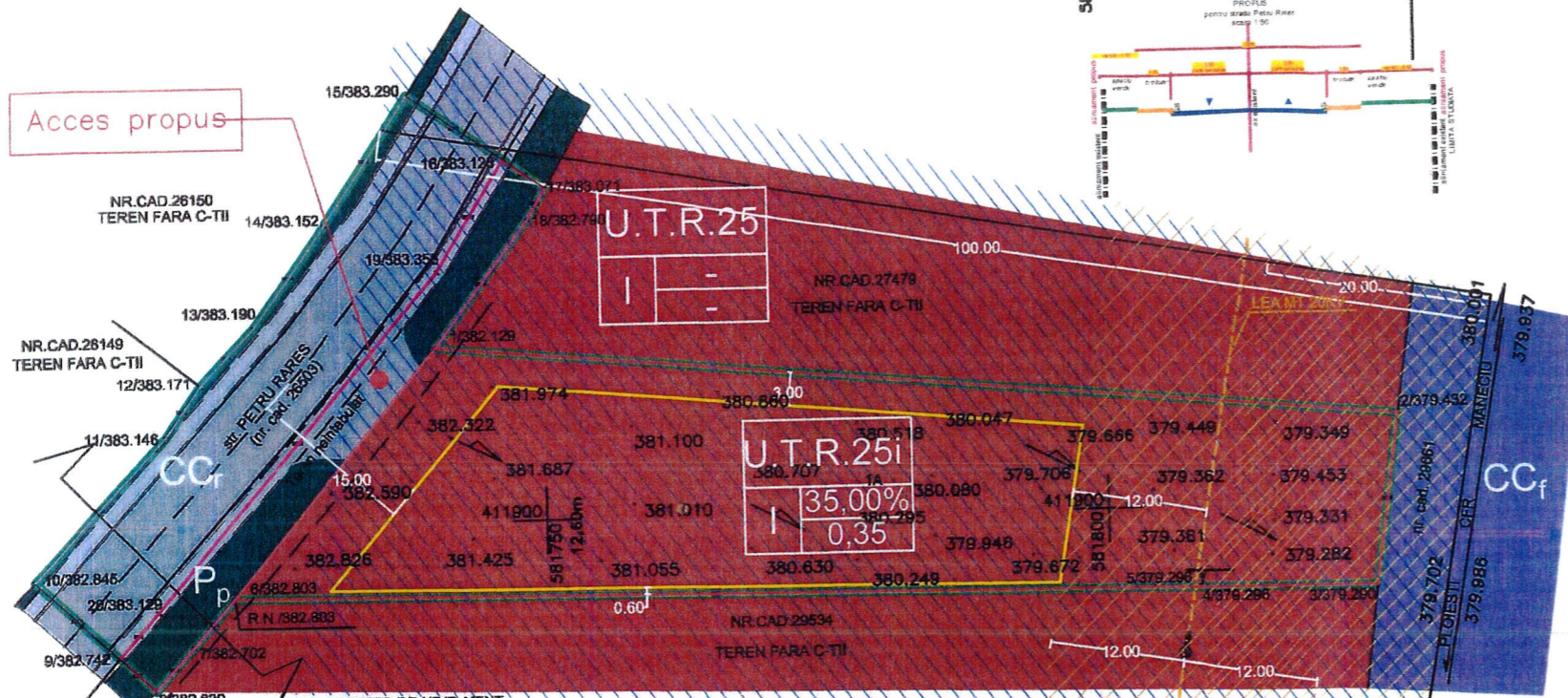
SUPORT TOPOGRAFIC  
SC. 1/500

TERITORIUL : JUD. PRAHOVA  
INTRAVILAN: OR. VALENI DE Munte,  
STR. PETRU RARES NR. 11:  
TARLA 6, PARCELA A 108 / 29

SUPRAFATA TEREN: 1808mp(1-2-3-4-5-6-1)  
SUPRAFATA ZONA STUDIATA: 2612mp(1-2-3-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-1)  
BENEFICIAR: SC ERING EURO INVEST SRL-Com. Lipanesti, sat Sipotu nr. 148, jud. Prahova  
CONFORM: CONTRACT DE VANZARE nr. 1040/13.06.2023

NR. CADASTRAL PROVIZORIU -29649

SISTEM DE PROIECTIE  
STEREO 1970



**ACCES PROPUȘ**

NR.CAD.26160  
TEREN FARA C-TII

NR.CAD.26149  
TEREN FARA C-TII

NR.CAD.29534  
TEREN FARA C-TII

STR. PETRU RARES  
(nr. cad. 26503)

DETALIU REPER DE NIVELMENT  
COTA MAREA NEAGRA STEREO 1975

TARUS METALIC

**LEGENDA:**

1	1 = U.T.R. nr.....
2	2 = zona functionala
3	3 = P.O.T.
4	4 = C.U.T.

--- (LEA)

Suprafata de studiu

Imobil care a generat documentatia de urbanism (NC29649)

Imobil din zona de studiu (neintabulat)

Imobil din zona de studiu - str.Petru Rares (NC26503 - partial)

Ax drum

Edificabil

**BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

Zona/subzona functionale	Suprafata de studiu		Suprafata de teren care a generat studiu	
	mp	%	mp	%
Unitati industriale	1.808,00	69,22	1.808,00	100,00
Circulatii	599,50	22,95	-	-
Plantatii de protectie	204,50	7,83	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.612,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.808,00</b>	<b>100,00</b>

**l:** Zona "Unitati Industriale si mica Industrie"

**CC:** Zona "Cai de comunicatie", CCr: subzona "Cai de comunicatie rutiera"

**CC:** Zona "Cai de comunicatie", CCf: subzona "Cai de comunicatie pe cale ferata"

**P:** Zona "Parcuri, complexe sportive, recreere, agrement", Pp: subzona "Plantatii de protectie"

zona de protectie fata de CF - 100m fata de ultimul fir de CF

zona de protectie al siguranta fata de LEA 20kv - 12m fata de ax

**SUPRAFATA DE STUDIU**

Pct.	X	Y	DIST.
1	581740,333	411915,688	
2	581825,947	411908,107	85.95
3	581823,860	411892,710	15.54
4	581808,080	411892,820	15.78
5	581808,070	411892,820	0.01
6	581721,960	411893,430	86.11
7	581718,269	411889,070	5.71
8	581714,916	411885,238	5.09
9	581711,709	411888,211	4.37
10	581704,178	411895,192	10.27
11	581716,058	411908,009	17.48
12	581719,248	411912,632	5.62
13	581723,998	411917,726	6.97
14	581730,471	411926,771	11.12
15	581738,091	411938,257	13.78
16	581746,645	411932,415	10.36
17	581750,389	411929,859	4.53
18	581748,766	411927,090	3.21
1	581740,333	411915,688	14.18

Suprafata masurata = 2612mp

**STR. PETRU RARES (NC 26503 partial)**

Pct.	X	Y	DIST.
9	581711,709	411888,211	
10	581704,178	411895,192	10.27
11	581716,058	411908,009	17.48
12	581719,248	411912,632	5.62
13	581723,998	411917,726	6.97
14	581730,471	411926,771	11.12
15	581738,091	411938,257	13.78
16	581746,645	411932,415	10.36
19	581740,533	411922,488	11.66
20	581715,160	411892,300	39.43
9	581711,709	411888,211	5.35

Suprafata masurata = 559mp

**NC 29649**

Pct.	X	Y	DIST.
1	581740,333	411915,688	
2	581825,947	411908,106	85.95
3	581823,860	411892,710	15.54
4	581808,080	411892,820	15.78
5	581808,070	411892,820	0.01
6	581721,960	411893,430	86.11
1	581740,333	411915,688	28.86

Suprafata masurata = 1808mp

**TEREN NEINTABULAT**

Pct.	X	Y	DIST.
6	581721,960	411893,430	
7	581718,269	411889,070	5.71
8	581714,916	411885,238	5.09
9	581711,709	411888,211	4.37
20	581715,160	411892,300	5.35
19	581740,533	411922,488	39.43
16	581746,645	411932,415	11.66
17	581750,389	411929,859	4.53
18	581748,766	411927,090	3.21
1	581740,333	411915,688	14.18
6	581721,960	411893,430	28.86

Suprafata masurata = 245mp

**PUZ**

Stabilire indicatori urbanistici pentru  
**ZONA INDUSTRIALA -**  
subzona industrie nepoluate (UTR 25.1)

Beneficiar:  
**J.O. ERING EUROINVEST S.R.L.**

Amplasament:  
Valenii de Munte, str. Petru Rares nr. 11

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
"CONSTANTIN DRĂGHICI - NR.82"  
ARHITECTURA SI URBANISM**

Strada, Mataseni - Albat, nr. 10, Iasi, Romania  
Tel: +40728.220119, e-mail: constdr@constdr.ro

Self proiect arh. C-tin Drăghici  
Proiectat arh. C-tin Drăghici  
Desenat arh. C-tin Drăghici

**U 03**

Reglementari  
urbanistice

SECRETARIATUL JUDEȚULUI PRAHOVA

CONSILIUL JUDEȚEAN  
PRAHOVA

SECRETARIATUL JUDEȚEAN

04/15/2024

SUPORT TOPOGRAFIC  
SC. 1/500

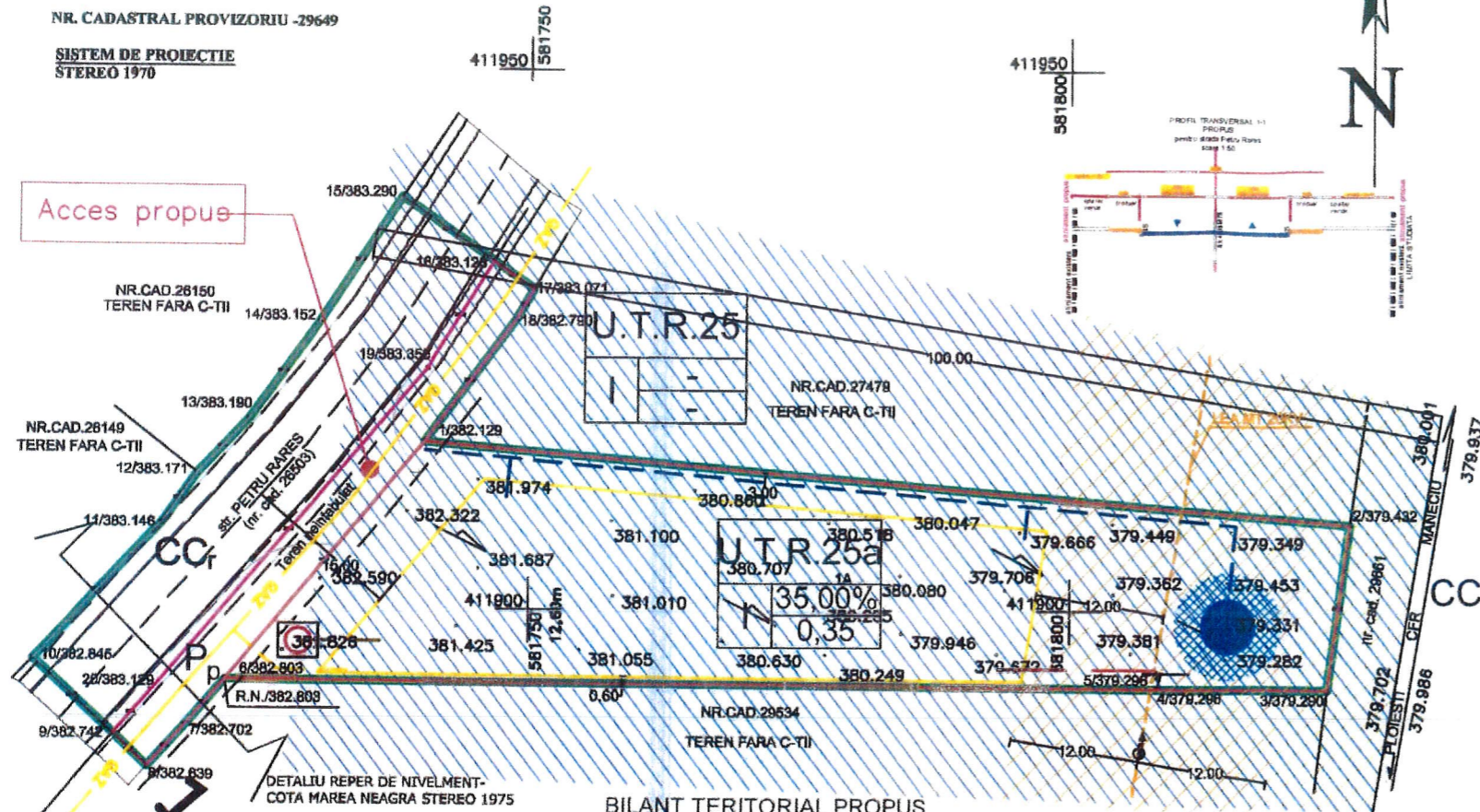
TERITORIUL: JUD. PRAHOVA  
INTRAVILAN: OR. VALENI DE MUNTE,  
STR. PETRU RARES NR. 11;  
TARLA 6, PARCELA A 108 / 29

SUPRAFATA TEREN: 1808mp(1-2-3-4-5-6-1)  
SUPRAFATA ZONA STUDIATA: 2612mp(1-2-3-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-1)

BENEFICIAR: SC ERING EURO INVEST SRL-Com. Lipanesti, sat Sipotu nr. 148, Jud. Prahova  
CONFORM: CONTRACT DE VANZARE nr. 1040/13.06.2023

NR. CADASTRAL PROVIZORIU -29649

SISTEM DE PROIECTIE  
STEREO 1970



Acces propus

BILANT TERITORIAL PROPUS

Zona/subzona functionale	Suprafata de studiu		Suprafata de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
Unitati industriale	1.808,00	69,22	1.808,00	100,00
Circulatii	599,50	22,95	-	-
Plantatii de protectie	204,50	7,83	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.612,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.808,00</b>	<b>100,00</b>

- LEGENDA:
- (LEA)
  - Suprafata de studiu
  - Imobil care a generat documentatia de urbanism (NC29649)
  - Imobil din zona de studiu (neintabulat)
  - Imobil din zona de studiu - str. Petru Rares (NC26503 - partial)
  - Ax drum
  - Edificabil
- 1 = U.T.R. nr.....  
2 = zona functionala  
3 = P.O.T.  
4 = C.U.T.
- zona de siguranta fata de CF - 10m fata de ultimul fir de CF  
zona de protectie fata de CF - 100m fata de ultimul fir de CF  
zona de protectie si siguranta fata de LEA 30kv - 12m fata de ax

- Conducta gaze naturale existente
- LEA existenta
- Pul forat apa menajera/industriala propus
- Bransament gaze naturale propus
- Bransament electric cu transformator propus
- Fosa septica cu biosistem propusa

SUPRAFATA DE STUDIU

Pct.	X	Y	DIST.
1	581740,333	411915,688	
2	581825,947	411908,106	85,95
3	581823,860	411892,710	15,54
4	581808,080	411892,820	15,78
5	581808,070	411892,820	0,01
6	581721,960	411893,430	86,11
7	581718,269	411889,070	5,71
8	581714,916	411885,238	5,09
9	581711,709	411888,211	4,37
10	581704,178	411895,192	10,27
11	581716,058	411908,009	17,48
12	581719,248	411912,632	5,62
13	581723,998	411917,726	6,97
14	581730,471	411926,771	11,12
15	581738,091	411938,257	13,78
16	581746,645	411932,415	10,36
17	581750,389	411929,859	4,53
18	581748,766	411927,090	3,21
1	581740,333	411915,688	14,18

Suprafata masurata = 2612mp

NC 29649

Pct.	X	Y	DIST.
1	581740,333	411915,688	
2	581825,947	411908,106	85,95
3	581823,860	411892,710	15,54
4	581808,080	411892,820	15,78
5	581808,070	411892,820	0,01
6	581721,960	411893,430	86,11
1	581740,333	411915,688	28,86

Suprafata masurata = 1808mp

TEREN NEINTABULAT

Pct.	X	Y	DIST.
6	581721,960	411893,430	
7	581718,269	411889,070	5,71
8	581714,916	411885,238	5,09
9	581711,709	411888,211	4,37
20	581715,160	411892,300	5,35
19	581740,533	411922,488	39,43
16	581746,645	411932,415	11,66
17	581750,389	411929,859	4,53
18	581748,766	411927,090	3,21
1	581740,333	411915,688	14,18
6	581721,960	411893,430	28,86

Suprafata masurata = 245mp

STR. PETRU RARES (NC 26503 partial)

Pct.	X	Y	DIST.
9	581711,709	411888,211	
10	581704,178	411895,192	10,27
11	581716,058	411908,009	17,48
12	581719,248	411912,632	5,62
13	581723,998	411917,726	6,97
14	581730,471	411926,771	11,12
15	581738,091	411938,257	13,78
16	581746,645	411932,415	10,36
19	581740,533	411922,488	11,66
20	581715,160	411892,300	39,43
9	581711,709	411888,211	5,35

Suprafata masurata = 559mp

NOTA: Pana la realizarea retelei urbane de alimentare cu apa potabila si realizarea bransamentului la aceasta, alimentarea obiectivului se va face cu dozatoare de apa si recipientii omologati de la distributorii autorizati.

**PUZ**  
Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru  
**ZONA INDUSTRIALA -**  
subzona industriala nepoluanta (UTR 25.1)

Beneficiar:  
**S.O. ERING EUROINVEST S.R.L.**

Amplasament:  
Valeni de Munte, str. Petru Rares nr. 11

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
„CONSTANTIN DRAGHICI - NR.88”  
**ARHITECTURA SI URBANISM**

Seof proiect arh. C-tin Draghici  
Proiectat arh. C-tin Draghici  
Desenat arh. C-tin Draghici

**U 04**  
Reglementari  
edilitare



CONSILIUL LOCAL PRAHOVA  
COMUNA VALENI DE MUNTE  
04/15/2024  
SECRETAR

SUPORT TOPOGRAFIC  
SC. 1/500

TERITORIUL : JUD. PRAHOVA  
INTRAVILAN: OR. VALENI DE MUNTE,  
STR. PETRU RARES NR. 11;  
TARLA 6, PARCELA A 108 / 29

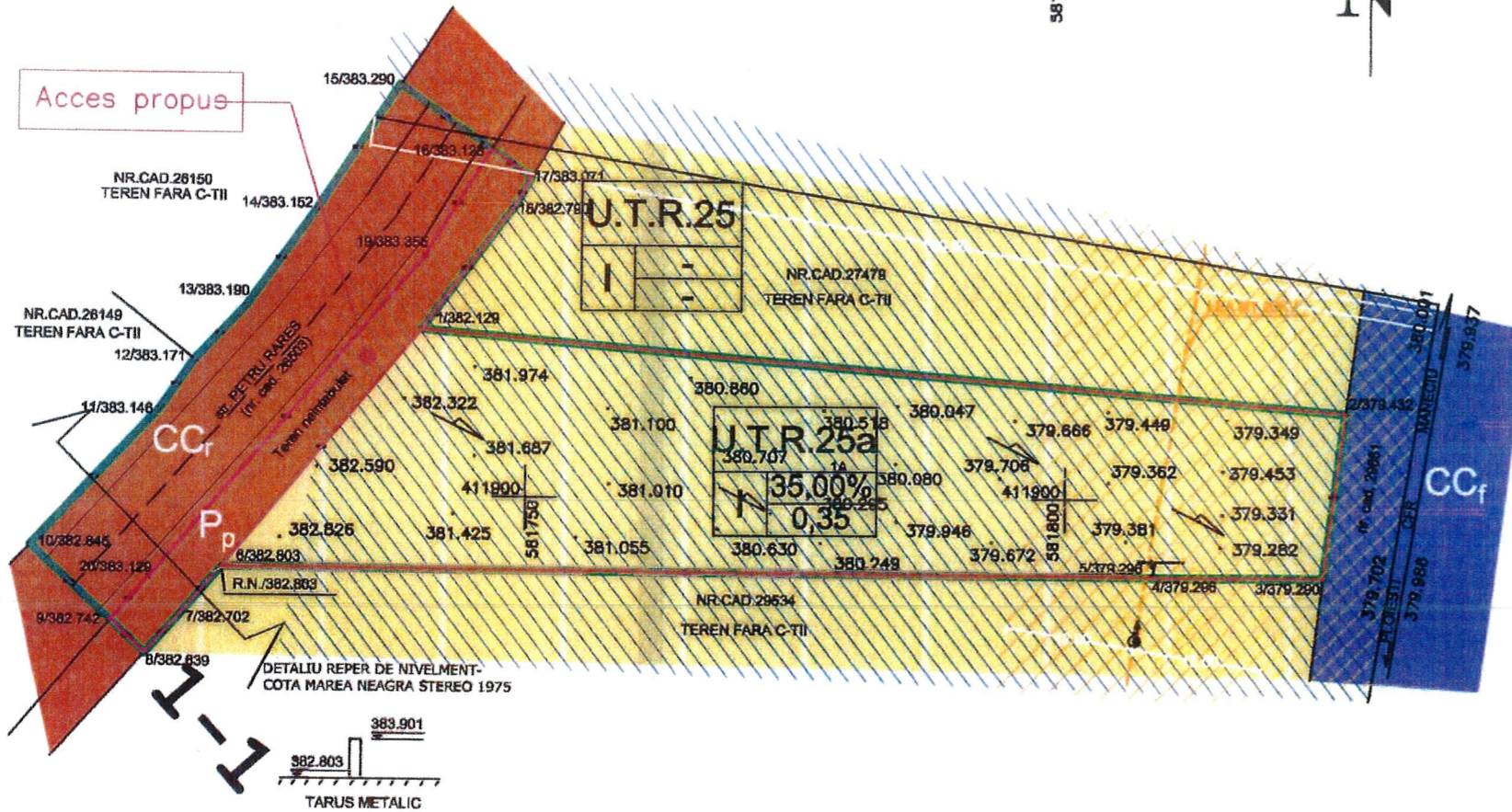
SUPRAFATA TEREN: 1808mp(1-2-3-4-5-6-1)  
SUPRAFATA ZONA STUDIATA:2612mp(1-2-3-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-1)  
BENEFICIAR: SC ERING EURO INVEST SRL-Com. Lipanesti, sat Sipota nr. 148, jud. Prahova  
CONFORM: CONTRACT DE VANZARE nr. 1040/13.06.2023

NR. CADASTRAL PROVIZORIU -29649

SISTEM DE PROIECTIE  
STEREO 1970

411950  
581750

411950  
581800



LEGENDA:

--- (LEA)  
--- Suprafata de studiu

--- Imobil care a generat documentatia de urbanism (NC29649)

--- Imobil din zona de studiu (neintabulat)

--- Imobil din zona de studiu - str.Petru Rares (NC26503 - partial)

--- Ax drum

1	1 = U.T.R. nr.....
2	2 = zona functionala
3	3 = P.O.T.
4	4 = C.U.T.

Proprietate publica de interes local

Proprietate privata a persoanelor fizice/juridice

zona de siguranta fata de CF - 20m fata de ultimul fir de CF

zona de protectie fata de CF - 100m fata de ultimul fir de CF

zona de protectie si siguranta fata de LEA 20kv - 12m fata de ax

SUPRAFATA DE STUDIU

Pct.	X	Y	DIST.
1	581740,333	411915,688	
2	581825,947	411908,106	85.95
3	581823,860	411892,718	15.54
4	581808,080	411892,820	15.78
5	581808,070	411892,820	0.01
6	581721,960	411893,430	86.11
7	581718,269	411889,070	5.71
8	581714,918	411885,238	5.09
9	581711,709	411888,211	4.37
10	581704,178	411895,192	10.27
11	581716,058	411908,009	17.48
12	581719,248	411912,632	5.62
13	581723,998	411917,726	6.97
14	581730,471	411926,771	11.12
15	581738,091	411938,257	13.78
16	581746,645	411932,415	10.36
17	581750,389	411929,859	4.53
18	581745,766	411927,090	3.21
1	581740,333	411915,688	14.18

Suprafata masurata =2612mp

STR. PETRU RARES (NC 26503 partial)

Pct.	X	Y	DIST.
9	581711,709	411888,211	
10	581704,178	411895,192	10.27
11	581716,058	411908,009	17.48
12	581719,248	411912,632	5.62
13	581723,998	411917,726	6.97
14	581730,471	411926,771	11.12
15	581738,091	411938,257	13.78
16	581746,645	411932,415	10.36
19	581740,533	411922,488	11.66
20	581715,160	411892,300	39.43
9	581711,709	411888,211	5.35

Suprafata masurata =559mp

NC 29649

Pct.	X	Y	DIST.
1	581740,333	411915,688	
2	581825,947	411908,106	85.95
3	581823,860	411892,718	15.54
4	581808,080	411892,820	15.78
5	581808,070	411892,820	0.01
6	581721,960	411893,430	86.11
1	581740,333	411915,688	28.86

Suprafata masurata =1808mp

TEREN NEINTABULAT

Pct.	X	Y	DIST.
6	581721,960	411893,430	
7	581718,269	411889,070	5.71
8	581714,918	411885,238	5.09
9	581711,709	411888,211	4.37
20	581715,160	411892,300	5.35
19	581740,533	411922,488	39.43
16	581746,645	411932,415	11.66
17	581750,389	411929,859	4.53
18	581748,766	411927,090	3.21
1	581740,333	411915,688	14.18
6	581721,960	411893,430	28.86

Suprafata masurata =245mp

**PUZ**  
Stabilire indicatori urbanistici pentru  
ZONA INDUSTRIALA -  
subzona industrii populente (UTR 23.1)

Beneficiar:  
**S.O. ERING EUROINVEST S.R.L.**

Amplasament:  
Valenii de Munte, str. Petru Rares nr.11

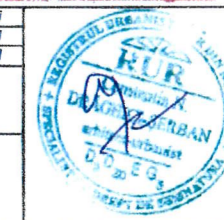


BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
„CONSTANTIN DRAGHICI - NR.63”  
**ARHITECTURA SI URBANISM**

Sof proiect: arh. C-tin Draghici  
Proiectat: arh. C-tin Draghici  
Desenat: arh. C-tin Draghici

**U 05**

Regim Juridic



CONSILIUL LOCAL DE PLAN  
URBANISM  
PRAHOVA  
EXAMINARE  
14.02.2024  
SECRETARU

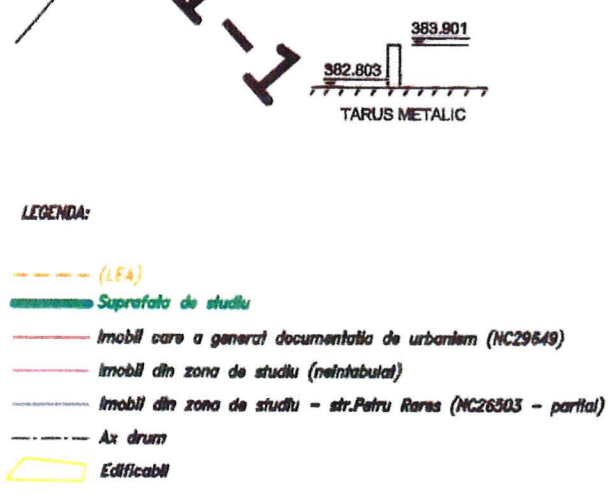
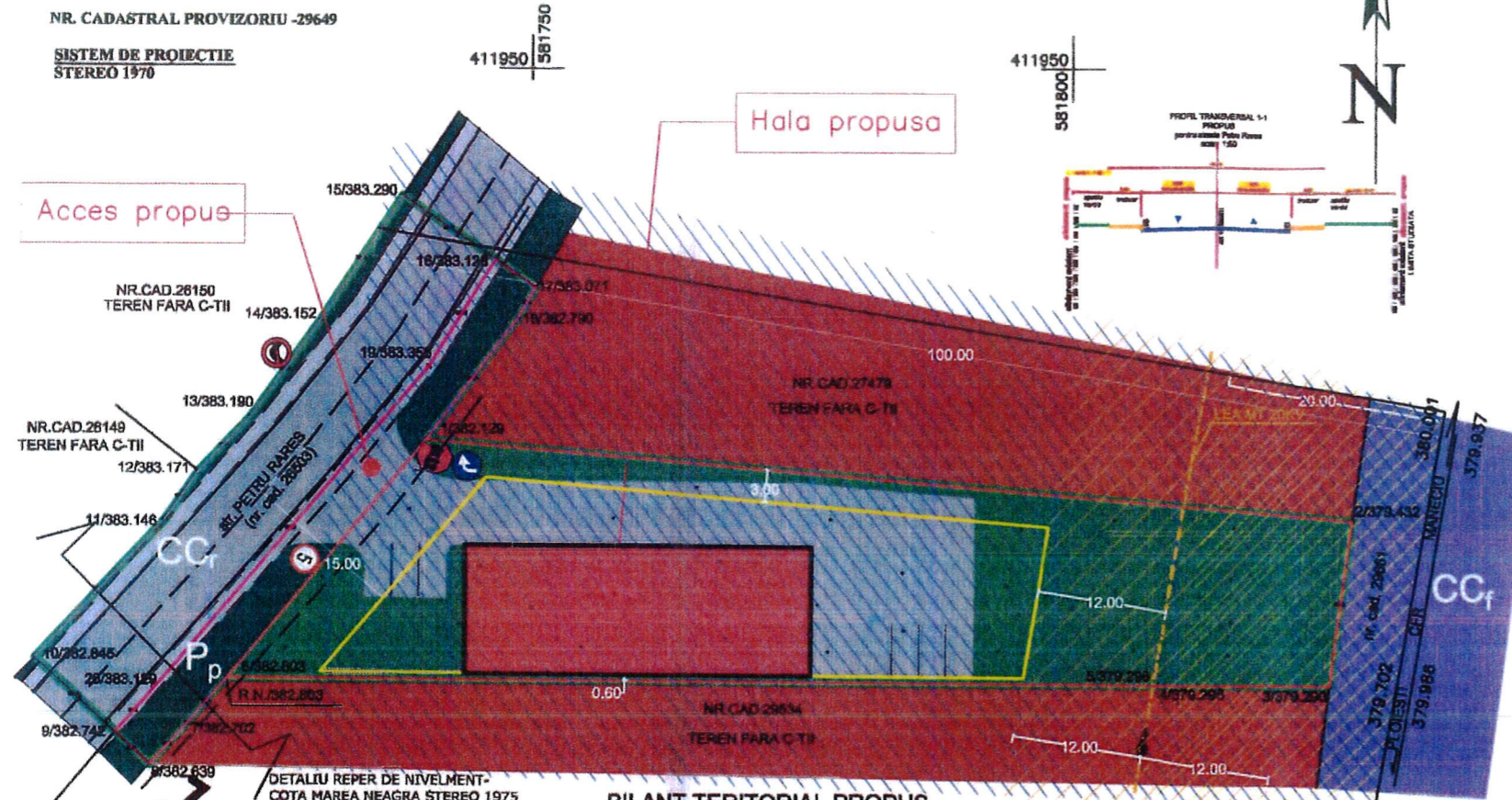
SUPORT TOPOGRAFIC  
SC. 1/500

TERITORIUL: JUD. PRAHOVA  
INTRAVILAN: OR. VALENI DE MUNTE,  
STR. PETRU RARES NR. 11;  
TARLA 6, PARCELA A 108 / 29

SUPRAFATA TEREN: 1808mp(1-2-3-4-5-6-1)  
SUPRAFATA ZONA STUDIATA: 2612mp(1-2-3-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-1)  
BENEFICIAR: SC ERING EURO INVEST SRL-Com. Lipanesti, sat Sipota nr. 148, Jud. Prahova  
CONFORM: CONTRACT DE VANZARE nr. 1040/13.06.2023

NR. CADASTRAL PROVIZORIU -29649

SISTEM DE PROIECTIE  
STEREO 1970



**BILANT TERITORIAL PROPUIS**

Zone/subzone functionale	Suprafata de studiu		Suprafata de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
Unitati Industriale	1.808,00	69,22	1.808,00	100,00
Circulatii	599,50	22,95	-	-
Plantatii de protectie	204,50	7,83	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.612,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.808,00</b>	<b>100,00</b>

■ Hala propusa  
■ Zona "Cal de comunicatie/CC", subzona "Cal de comunicatie rutiera/CCr"  
■ Spatii verzi de incalzire cu rol decorativ/perdea de protectie  
--- zona de siguranta fata de CF - 20m fata de ultimul fir de CF  
--- zona de protectie fata de CF - 100m fata de ultimul fir de CF  
--- zona de protectie al siguranta fata de LFA 20m - 12m fata de ca

**SUPRAFATA DE STUDIU**

Pct.	X	Y	DIST.
1	581740,333	411915,688	
2	581825,947	411908,107	85,95
3	581823,860	411892,700	15,54
4	581808,080	411892,820	15,78
5	581808,070	411892,820	0,01
6	581721,960	411893,430	86,11
7	581718,269	411889,070	5,71
8	581714,916	411885,238	5,09
9	581711,709	411888,211	4,37
10	581704,178	411895,192	10,27
11	581716,058	411908,009	17,48
12	581719,248	411912,632	5,62
13	581723,998	411917,726	6,97
14	581730,471	411926,771	11,12
15	581738,091	411938,257	13,78
16	581746,645	411932,415	10,36
17	581750,389	411929,859	4,53
18	581748,766	411927,090	3,21
1	581740,333	411915,688	14,18

Suprafata masurata = 2612mp

**STR. PETRU RARES (NC 26503 partial)**

Pct.	X	Y	DIST.
9	581711,709	411888,211	
10	581704,178	411895,192	10,27
11	581716,058	411908,009	17,48
12	581719,248	411912,632	5,62
13	581723,998	411917,726	6,97
14	581730,471	411926,771	11,12
15	581738,091	411938,257	13,78
16	581746,645	411932,415	10,36
19	581740,533	411922,488	11,66
20	581715,160	411892,300	39,43
9	581711,709	411888,211	5,35

Suprafata masurata = 559mp

**NC 29649**

Pct.	X	Y	DIST.
1	581740,333	411915,688	
2	581825,947	411908,107	85,95
3	581823,860	411892,700	15,54
4	581808,080	411892,820	15,78
5	581808,070	411892,820	0,01
6	581721,960	411893,430	86,11
1	581740,333	411915,688	26,86

Suprafata masurata = 1808mp

**TEREN NEINTABULAT**

Pct.	X	Y	DIST.
6	581721,960	411893,430	
7	581718,269	411889,070	5,71
8	581714,916	411885,238	5,09
9	581711,709	411888,211	4,37
20	581715,160	411892,300	5,35
19	581740,533	411922,488	39,43
16	581746,645	411932,415	11,66
17	581750,389	411929,859	4,53
18	581748,766	411927,090	3,21
1	581740,333	411915,688	14,18
6	581721,960	411893,430	28,86

Suprafata masurata = 245mp

**PUZ**  
Stabilire indicatorilor urbanistici pentru  
**ZONA INDUSTRIALA -**  
subzona Industrie nepoluanta (UTR 25.1)

Beneficiar:  
**S.O. ERING EUROINVEST S.R.L.**

Amplasament:  
Valeni de Munte, str. Petru Rares nr. 11

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
"CONSTANTIN DRAGHICI - NR. 65"  
ARHITECTURA SI URBANISM**  
Strada, Prahova - 2006, nr. 1 telefon nr. 702  
tel. +40728.039196, e-mail: constantin.draghici@arh.ro

Sol proiect: arh. C-tin Draghici  
Proiectat: arh. C-tin Draghici  
Desenat: arh. C-tin Draghici

**U 06**  
Mobilier orientativ

CONSILIUL JUDETEAN  
PRAHOVA  
SECRETAR GENERAL  
04/18/2024  
SECRETAR

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL VĂLENI DE MUNTE  
PRIMAR  
NR. 24331/30 03 2026

### REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal „PUZ - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU  
ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 25I - „ZONA INDUSTRIALĂ-SUBZONA DEPOZITARE”,  
str. Petru Rareș nr 11, nr. cadastral 29649

Imobilul ce a generat elaborarea documentației de urbanism se află în localitatea Vălenii de Munte, pe strada Petru Rareș nr.11, având numărul cadastral 29649. Inițiatorul acestei documentații este S.C. ERING EURO INVEST S.R.L., în timp ce proiectantul responsabil este B.I.A. „Constantin Drăghici” nr. 63.

Scopul principal al acestei documentații de urbanism constă în determinarea indicatorilor urbanistici relevanți, precum P.O.T. (Procentul de Ocupare a Terenului), C.U.T. (Coeficientul de Utilizare a Terenului), regimul de înălțime și aliniere, pentru a asigura cadrul legal necesar pentru autorizarea construcțiilor și pentru a defini condițiile specifice pentru realizarea de obiective dedicate activităților industriale, depozitării și serviciilor conexe.

Procesul de stabilire a reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în zona funcțională industrială liberă, neconstruită, vizează o abordare firească în contextul dezvoltării urbane durabile. Această inițiativă este în concordanță cu prevederile legislative în vigoare și cu principiile de dezvoltare durabilă, contribuind la valorificarea unei zone neutilizate și la extinderea fondului construit al localității, generând beneficii la nivel local.

Prin documentație se propune constituirea unui nou UTR – 25I, cu următoarea zonă funcțională:

- POT: 35%, C.U.T.: 0,35 ;
- Regim de aliniere: minim 15 m față de axul străzii Petru Rareș, cu retragere de 0,6 m față de limita de Sud, 3 m față de limita de Nord și conform avizului emis de CN CFR SA, față de limita de Est.

- Regim de înălțime: P+1E ;
- Înălțimea maximă a cornișei: 10,5 m;
- Înălțimea maximă a coamei: 12,00 m;

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 „PUZ - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 25I - „ZONA INDUSTRIALĂ-SUBZONA DEPOZITARE”, str. Petru Rareș nr 11, nr. cadastral 29649.

Primar,  
Florin Constantin



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL VĂLENII DE MUNTE  
SERVICIUL URBANISM  
NR. 5434/30 03 2025

## RAPORT

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal „PUZ - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU  
ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 251 - „ZONA INDUSTRIALĂ-SUBZONA DEPOZITARE”,  
str. Petru Rareș nr 11, nr. cadastral 29649**

Proiectul de hotărâre pe care îl supunem atenției dvs. se referă la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „PUZ - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 251 - „ZONA INDUSTRIALĂ-SUBZONA DEPOZITARE”.

Imobilul care a generat documentația de urbanism menționată este situat în orașul Vălenii de Munte, str. Petru Rareș nr.11, nr. cadastral 29649 (tarla T6, parcela A108/29), nr. cadastral 26503 (tarla tarla 6, 7, drum 109, 109/2). Inițiatorul documentației este S.C. ERING EURO INVEST S.R.L., iar proiectantul este B.I.A. „Constantin Drăghici -nr.63”.

Documentația de urbanism este necesară pentru stabilirea indicatorilor urbanistici (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, regim de aliniere, etc), în vederea asigurării cadrului legal de construire și stabilirea condițiilor pentru construirea de obiective specifice activităților industriale, depozitării și serviciilor.

Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru un teren amplasat în zona cu funcțiune urbanistică - industrial - liber, neconstruit, în vederea construirii de obiective specifice activităților industriale, depozitării și serviciilor reprezintă un demers firesc. În acest context, acest demers este în concordanță cu prevederile legale și cu principiile dezvoltării durabile, și aduce beneficii la nivel local prin punerea în valoare a unei zone neutilizate și creșterea fondului construit al localității.

Prin documentația de urbanism se propune stabilirea indicatorilor urbanistici pentru suprafața de teren de 1808 mp aferenți nr. cadastral 29649, proprietatea S.C. ERING EURO INVEST S.R.L. și constituirea unui nou UTR -251, cu următoarea zonă funcțională:

- POT: 35% ; C.U.T.: 0,35

- Regim de aliniere: min. 15 m față de axul Str. Petru Rareș, retragerea față de limita de Sud de 0.6 m, față de limita de nord 3 m și față de limita de Est conform avizului eliberat de CN CFR S.A.

- Regim de înălțime: P+1E ;

- Înălțimea maximă a cornișei: 10,5 m;

- Înălțimea maximă a coamei: 12,00 m;

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 „PUZ - STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 251 - „ZONA INDUSTRIALĂ-SUBZONA DEPOZITARE”, str. Petru Rareș nr 11, nr. cadastral 29649.

Arhitect șef,  
Chiroiu Nicolae

