



## PRIMĂRIA COMUNEI MĂNECIU

Comuna Măneciu, județul Prahova, ROMÂNIA  
sat Măneciu-Ungureni, nr. 273, Tel. 0244.295.225, Fax 0244.295.400,  
[www.primaria-maneciu.ro](http://www.primaria-maneciu.ro), [contact@primaria-maneciu.ro](mailto:contact@primaria-maneciu.ro)



NR.11798/26.07.2023

### ANUNT PUBLIC

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1), (2) (4) din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Primăria Comunei Măneciu propune spre consultare publică:

**Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației “ PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041MP) ZONA UNITAȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CAI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE ( S studiată = 65949 mp) –UTR 5 A”.**

Proiectul de hotărâre este însoțit de Referatul de aprobare al primarului comunei Măneciu, precum și de Raportul compartimentului de specialitate.

Textul integral al proiectului de hotărâre poate fi vizualizat/consultat pe sitte-ul Primăriei Comunei Măneciu [www.primaria-maneciu.ro](http://www.primaria-maneciu.ro) - Secțiunea Informații Publice – Transparență decizională – Consultare publică și la avizierul Primăriei Comunei Măneciu.

Link: <https://primaria-maneciu.ro/informatii-utile/transparența-decizională>.

Copie a proiectului de hotărâre se poate obține pe bază de cerere, formulată de către persoanele interesate, depusă la Registratura instituției.

Persoanele interesate pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus consultării publice, la adresa de e-mail [contact@primaria-maneciu.ro](mailto:contact@primaria-maneciu.ro), pe adresa poștală Comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni, nr. 273, județul Prahova sau prin depunere la registratura instituției, **începând cu data anunțului până la data de 08.08.2023** (reprezentând termenul de consultare publică - primire propuneri/sugestii/opinii).

Persoană de contact: Geanina Elena Badea , telefon: 0244.295.225, interior 23, e-mail: [contact@primaria-maneciu.ro](mailto:contact@primaria-maneciu.ro)

SECRETAR GENERAL – GEANINA ELENA BADEA



## CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MĂNECIU

Comuna Măneciu, județul Prahova, ROMÂNIA  
sat Măneciu-Ungureni, nr. 273, Tel. 0244.295.225, Fax 0244.295.400,  
www.primaria-maneciu.ro, contact@primaria-maneciu.ro



### PROIECT DE HOTĂRÂRE privind aprobarea documentației:

#### **"PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041 mp), ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (S studiată = 65949 mp) — UTR 5A"**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Florin – Auraș Dragomir – primarul comunei Măneciu, înregistrat sub nr. 11716/2023;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism și amenajarea teritoriului, înregistrat sub nr. 11717/2023;
- Avizului Comisiei de specialitate ..... din cadrul Consiliului Local Măneciu, nr. ....
- Punctul de vedere al C.T.A.T.U. nr. 19 din 05.07.2023 al Consiliului Județean Prahova pentru "EXTINDERE INTRAVILAN (S = 60041 mp) ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (S studiată = 65949 mp) — UTR 5A"
- Avizul Arhitectului șef al U.A.T. Măneciu, înregistrat sub nr. 1/11526 din 20.07.2023;

În temeiul:

- Art.25, Art.27<sup>1</sup>, lit. c), Art. 47, alin. (1), Art. 56 - Art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.5 și art.6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare - art.1, ali. (1) și (2), art. 36 din Anexa 1;
- art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.129, alin. (2), lit. c), alin.(6), lit. c), art. 139, alin. (3), art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019-Cod Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MĂNECIU ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE

**Art. 1.** Aprobă documentația: "PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) - EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041mp), ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (S studiată = 65949mp) — UTR 5A", elaborată de proiectant S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L., respectiv arhitect Lidia Ene, conform anexelor care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Prezenta documentație este valabilă 10 (zece) ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitate de prelungire, în condițiile legii.

**Art. 3.** Prezenta hotărâre se aduce la îndeplinire de Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului și se comunică Instituției Prefectului, primarului și aparatului de specialitate prin grija secretarului general al unității administrativ-teritoriale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
GEANINA-ELENA BADEA

Măneciu \_\_\_\_\_ 2023

Nr. \_\_\_\_\_



Nr. 11716/2023

**REFERAT DE APROBARE**  
**la PROIECTUL DE HOTĂRÂRE**  
privind aprobarea documentației:

**"PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041 mp),  
ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONA  
DOTARI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI  
PARCELARE (S studiată = 65949 mp) — UTR 5A"**

Strategia de dezvoltare locală a comunei Măneciu pentru 2021 – 2027 a fost elaborată după o viziune de dezvoltare a comunei pornind de la importanța regională a acesteia, afirmarea comunei drept centru de inovație și oportunități, importanța construirii unei comunități primitoare, precum și importanța crescută ce trebuie acordată dezvoltării comunitare și, de asemenea, dezvoltarea unui mediu de afaceri bazat pe antreprenoriat, dinamism și implicare în viața comunității.

În acest sens, pentru a oferi cetățenilor săi un standard urban de viață, din perspectiva accesului la infrastructură și a oportunităților de afaceri, ocupare și câștig, strategia de dezvoltare locale propune și amenajarea unui parc industrial cu scopul de a atrage investiții private și a crea locuri de muncă în localitate (aproximativ 500 locuri de muncă).

Pentru realizarea parcului industrial a fost identificată o suprafață de 6 ha, în zona islazului din satul Măneciu-Pământeni (care are circa 97 ha, în total). Întrucât terenul identificat pentru implementarea obiectivului de interes local mai sus menționat este situat în extravilanul comunei Măneciu, a fost necesară întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea acestuia în intravilanul comunei și stabilirea indicatorilor urbanistici, condiție necesară și obligatorie pentru realizarea investiției.

Documentația "PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041MP) ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (S studiată = 65949 mp) — UTR 5A" s-a realizat prin proiectul nr. 17/ 2022, elaborat de către proiectantul S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L., proiectant de specialitate B.I.A. LIDIA ENE, ale cărei obiective au fost:

- introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 60000mp;
- zonificarea ariei supuse studiului;
- parcelarea terenului;
- reglementarea modului de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat în cadrul planului urbanistic zonal, dezvoltarea echipării tehnico-edilitare, asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Pe parcursul elaborării documentației au fost respectate prevederile art. 57 - art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, precum și prevederile Legii 544/2001 privind accesul la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare și a fost întocmit raportul de finalizare a acțiunii de informare și consultare a publicului cu privire la aprobarea documentației "PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041MP) ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚIILOR VERZI, ZONA DOTĂRII TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CĂII DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (S studiată = 65949 mp) — UTR 5A", înregistrat sub nr. 5029/27.03.2023, întocmit conform Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data 05.07.2023 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, a fost emis punctul de vedere al C.T.A.T.U nr. 19/05.07.2023, punct de vedere ce a constituit fundamentare tehnică pentru emiterea Avizului Arhitectului șef al U.A.T. Măneciu, nr. 1/11526/20.07.2023.

Ținând cont de cele expuse mai sus, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și cu prevederile Ordonanței de Urgență 57/2019-Cod Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre.

PRIMAR,

FLORIN-AURĂȘ DRAGOMIR





## PRIMĂRIA COMUNEI MĂNECIU

Localitatea Măneciu, județul Prahova, ROMÂNIA  
sat Măneciu-Ungureni, nr. 273,  
Tel. 0244.295.225, Fax 0244.295.400, www.primaria-maneciu.ro



Nr. 11717/2023

### **RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea documentației:**

#### **"PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041 mp), ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (S studiată = 65949 mp) - UTR 5A"**

Documentația "PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041MP) ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (S studiată = 65949 mp) — UTR 5A" s-a realizat prin proiectul nr. I7/ 2022, elaborat de către proiectantul S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L., proiectant de specialitate B.I.A. LIDIA ENE.

Prin documentație se propune a se crea o zonă industrială în care investitorii interesați să poată să își dezvolte investițiile propuse din domeniul de activitate specific zonelor industriale, de producție și depozitare.

Pentru realizarea parcului industrial a fost identificată o suprafață de 6 ha, în zona islazului din satul Măneciu-Pământeni (care are circa 97 ha, în total). Întrucât terenul identificat pentru implementarea obiectivului de interes local mai sus menționat este situat în extravilanul comunei Măneciu, a fost necesară întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea acestuia în intravilanul comunei și stabilirea indicatorilor urbanistici, condiție necesară și obligatorie pentru realizarea investiției.

Zona studiată, în suprafață de 65949 mp se află în sudul comunei, la limita administrativă cu localitatea Izvoarele și este compusă din:

-60000 mp - aferentă NC 27708 - domeniul privat al comunei Măneciu, conform Act Notarial nr.1163/ 16.06.2021 autentificat de NP Codescu Eugenia și a extrasului de carte funciară de informare atașat;

-1032mp aferentă DsI318-NC27729 - domeniul public al comunei Măneciu, conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare;

-296mp aferentă Ds981-NC24981 - domeniul public al comunei Măneciu, conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare;

-1010mp-De1153- NC24987-domeniul public al comunei Maneciu, conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare;

-3611mp-De1688- NC28745-domeniul public al comunei Maneciu, conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare, din care 2 porțiuni situate în extravilan (5mp și 36mp)

Conform PUG si RLU-documentații aprobate, imobilul se află în zona de protecție a sitului cu cod RAN134149.01 și în zona de protecție sanitară a platformei de dejecții animale și a stației de epurare propuse.

Vecinătăți ale zonei, propusă pentru extinderea intravilanului:

-V: NC27707 - comuna Măneciu;

-E: De1153, De1318(NC24987, 27729),

-N: NC27707;

-S: De1688 (NC28745).

Terenul este liber de construcții.

#### **Principalele disfuncționalități sunt:**

- Panta terenului;
- Echiparea edilitară incompletă;
- Vecinătatea cu zona de locuințe.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism aferent în vigoare la această dată, terenul studiat se află parțial în extravilan, cu următoarea zonare funcțională: terenuri agricole în extravilan și terenuri ocupate de căi de comunicații și parțial în intravilan în UTR 5: zona căi de comunicații.

Prin Planul urbanistic zonal se propune extinderea intravilanului cu 60041mp cu următoarele zone funcționale :

- Zona unității industriale și depozite"(ID)
- Zona spații verzi (SP) - Subzona Perdele de protecție (SPpp)
- Zona dotări tehnico-edilitare (TE)
- Zona Căi de comunicație (CC) - Subzona Căi rutiere (CCr)

Parcelarea terenului studiat este propusă după cum urmează:

- lot 1 - S=17963mp ;
- lot 2 - S=10000mp ;
- lot 3 -S=10000mp ;
- lot 4 si lot 5 - S=5000mp fiecare;
- lot 6 si lot 7 cu S=3500mp fiecare și
- lot 8 cu S=653mp (destinat zonei de dotări tehnico-edilitare).

#### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Se propune extindere rețelei din PT-1.4kM. Fiecare unitate industrială va asigura energia electrică și în sistem propriu, utilizând panouri fotovoltaice pe acoperișul clădirilor.

#### **ALIMENTAREA CU APĂ**

Se propune extinderea rețelei existente, racordarea zonei de dotări tehnico-edilitare cu înmagazinarea apei într-un bazin de apă ce va fi alimentat suplimentar.

#### **CANALIZARE APE UZATE MENAJERE**

Se propune realizarea unei microstații de epurare care să deservească atât utilizatorilor zonei industriale cât și proprietarilor de locuințe din cartierul din vecinătate.

#### **GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR**

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și vor fi preluate săptămânal, de societatea de salubritate locală.

#### **PROTECȚIA MEDIULUI**

Activitățile ce urmează a se realiza în zona de unități industriale vor fi separate funcțional de zona de locuințe existentă de o perdea de spații verzi.

Pe parcursul elaborării documentației a fost respectată procedura de avizare și s-au obținut toate avizele, acordurile și studiile de specialitate solicitate, a fost emis avizul arhitectului șef al UAT Măneciu, aviz ce a avut drept fundamentare tehnică punctul de vedere al C.T.A.T.U al Consiliului Județean Prahova nr. 19/05.07.2023.

De asemenea, au fost respectate prevederile art. 57 - art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, precum și prevederile Legii 544/2001 privind accesul la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare și a fost întocmit raportul de finalizare a acțiunii de informare și consultare a publicului cu privire la aprobarea documentației "PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041MP) ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (S studiată = 65949 mp) — UTR 5A", înregistrat sub nr. 5029/27.03.2023, întocmit conform Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, consider că documentația poate fi supusă aprobării Consiliului Local al Comunei Măneciu.

Arhitect șef,  
  
ROXANA - ȘTEFANIA FRÎNCULEȚ





**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA**  
**ARHITECT ȘEF**

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Data: 05 IULIE 2023

Nr.inregistrare 15311/ 28.06.2023

**PUNCT DE VEDERE**

Ca urmare a cererii adresate de DRAGOMIR FLORIN-AURAȘ – în calitate de primar al UAT Măneciu, cu sediul în județul Prahova, comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni nr.690, înregistrată la Consiliul Județean Prahova cu nr. 15311 din 28.06.2023,

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 **05 iulie 2023** și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

- |   |                             |                 |
|---|-----------------------------|-----------------|
| - | vot „Favorabil”:            | număr voturi: 3 |
| - | vot „Favorabil cu condiții” | număr voturi: 7 |
| - | vot „Negativ”               | număr voturi: - |
| - | vot „Abținere”              | număr voturi: - |
| - | vot „Amânare”               | număr voturi: - |

se emite:

**PUNCT DE VEDERE FAVORABIL CONDIȚIONAT**

**nr. 19 din 05.07.2023**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – **EXTINDERE INTRAVILAN (S = 60041 mp) ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONĂ SPAȚII VERZI, ZONĂ DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (Sstud = 65949 mp) – UTR 5A**

generat de imobilul din comuna Măneciu, sat Măneciu-Pământeni, nr.cadastral 27708 (tarla 67, parcela Ps1314, Ps1315, Ps1316, Ps1317, Ps1319, Ps1321, Ps1322, Ps1323, Ps1324), cu acces din următoarele drumuri: **De1688** - parte din nr.cadastral 28745, **De1318** - parte din nr.cadastral 27729, **DS981** - parte din nr.cadastral 24981, **De1153** - parte din nr.cadastral 24987

**Inițiator : COMUNA MĂNECIU**

**Proiectant general : SC ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L.**

**Proiectant de specialitate: B.I.A. Lidia Ene**

**Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh.Lidia Ene**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată in P.U.Z: comuna Măneciu, sat Măneciu-Pământeni, nr.cadastral 27708 (tarla 67, parcela Ps1314, Ps1315, Ps1316, Ps1317, Ps1319, Ps1321, Ps1322, Ps1323, Ps1324), drumuri: parte din nr.cadastral 28745 (De1688), parte din nr.cadastral 27729 (De1318), parte din nr.cadastral 24981 (DS981), parte din nr.cadastral 24987 (De1153)**

Terenul studiat are suprafața totală de 65949 mp și se compune din:

- o S = 60000 mp - aferentă nr.cadastral 27708 (tarla 67, parcele Ps1314, Ps1315, Ps1316, Ps1317, Ps1319, Ps1321, Ps1322, Ps1323, Ps1324) – aparține domeniului privat al Comunei Măneciu, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.3831/24.02.2023, emis de BCPI Vălenii de Munte și Actului de Dezmembrare nr.1163/16.06.2021 autentificat de NP Codescu Eugenia din orașul Vălenii de Munte și fiind delimitat de următoarele vecinătăți: la nord – nr.cadastral 27707; la sud – De 1688 (nr.cadastral 28745); la vest – nr.cadastral 27707; la est – De1153 (nr.cadastral 24987)
- o S = 5949 mp – aferentă drumurilor (De1318 – parte din nr.cadastral 27729; Ds981 – parte din nr.cadastral 24981; De1688 – parte din nr.cadastral 28745; De1153 – parte din nr.cadastral 24987) incluse în zona studiată – aparține domeniului public al Comunei Măneciu conform Extraselor de Carte Funciară pentru Informare nr.3829/24.02.2023, nr.3830/24.02.2023, nr.3827/24.02.2023 și nr.3828/24.02.2023 emise de BCPI Vălenii de Munte.

#### Prevederi "P.U.G și R.L.U aprobat conform HCL Măneciu nr.122/10.12.2021

##### -parțial intravilan:

- o Zona Căi de Comunicație (CC)–Subzona Căi de comunicație rutieră (CCr)

##### -parțial extravilan:

- o Zona "Terenuri Agricole" (TA)
- o Zona "Terenuri ocupate de căi de comunicație" (TC)

-Terenul studiat este situat parțial în zona de protecție a Sitului Arheologic Așezarea preistorică de la Făcăieni-Groapa Unchiașului – înscris cu Codul 134149.01 în Repertoriul Arheologic Național (RAN), în zona de protecție sanitară, în zona amplasamentului propus pentru organizarea taberelor de sinistrați, în zona cu străzi propuse pentru lărgire/modernizare, în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui studiu geotehnic aprofundat-zone cu risc de alunecare

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

##### **UTR 5A**

##### **\*Zonă unități industriale și depozite (ID)**

- regim de construire: izolat
- funcțiune dominantă: unități industriale
- regim de înălțime maxim: P+2
- Hmax coamă = 15 m
- Hmax cornișă = 13 m (pentru construcțiile cu șarpantă în 2 ape)
- POTmax = 60%
- CUT max = 1,5
- retragerea minima față de aliniament = minim 5,00 m pentru construcții noi
- retrageri minime față de limitele laterale = minim 3m - 4 m
- retragere minimă față de limita posterioară = minim 4,00 m
- circulații și accese: conform studiului de fundamentare a circulației
- echipare tehnico-edilitară: În zona amplasamentului nu există rețea electrică de distribuție. Se va respecta studiul de fundamentare rețele tehnico-edilitare

##### **\*Zonă spații verzi (SP) – Subzona Perdele de protecție (SPpp)**

- regim de construire: -
- funcțiune dominantă: spații verzi
- regim de înălțime maxim: -
- POTmax = -
- CUT max = -
- retragerea minima față de aliniament = minim 5,00 m față de aliniamentul la drumuri
- retrageri minime față de limitele laterale = -
- retragere minimă față de limita posterioară = -

- circulații și accese: conform studiului de fundamentare a circulației
- echipare tehnico-edilitară: Se va respecta studiul de fundamentare rețele tehnico-edilitare

**\*Zonă dotări tehnico-edilitare (TE)**

- regim de construire: izolat
- funcțiune dominantă: dotări tehnico-edilitare și echipamente aferente
- regim de înălțime maxim: P
- Hmax coamă = 8 m și nelimitat pentru instalații tehnologice
- POTmax = 50%
- CUT max = 0,5
- retragerea minimă față de aliniament = cca 70 m față de axul străzii
- retrageri minime față de limitele laterale = minim 2 m - 4 m
- retragere minimă față de limita posterioară = minim 4,00 m
- circulații și accese: conform studiului de fundamentare a circulației
- echipare tehnico-edilitară: Se va respecta studiul de fundamentare rețele tehnico-edilitare

**\*Zona Căi de comunicație (CC) – Subzona Căi rutiere (CCr)**

- funcțiune dominantă: căi de comunicații rutiere și pietonale
- regim de înălțime maxim: -
- POTmax = -
- CUT max = -
- retragerea minimă față de aliniament = -
- retrageri minime față de limitele laterale = -
- retragere minimă față de limita posterioară = -
- circulații și accese: se vor respecta profilele transversale propuse prin PUZ

În urma evaluării documentației au fost stabilite următoarele condiții:

- în titlul documentației de urbanism se va specifica UTR-ului: UTR 5A
- în R.L.U. aferent PUZ se vor specifica tipurile de activități industriale permise, compatibile cu OMS nr.119/2014 (care nu impun zone de protecție față de locuințe)
- supraveghere arheologică

Prezentul PUNCT DE VEDERE este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z.-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, 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, împreună cu documentația vizată spre neschimbare, constituie fundamentare tehnică în sprijinul emiterii Avizului Arhitectului Șef al U.A.T. Măneciu, după care documentația poate fi supusă dezbaterii în cadrul Consiliului Local al U.A.T. Măneciu.

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 U.A.T Măneciu are următoarele obligații:

o să transmită Hotărârea Consiliului Local al U.A.T Măneciu, 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 geoportul 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 U.A.T. Măneciu de aprobare a documentației de urbanism.

Scutit de taxă conform Hotărârii nr.435/21.12.2022 a Consiliului Județean Prahova.



**SECRETAR C.T.A.T.U.**  
**Arh.MAGDALENA MUSCALU**



Ca urmare a cererii adresate de UAT Măneciu, cu sediul în județul Prahova, comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni nr.273, înregistrată sub nr. 11603/20.07.2023,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a evaluării documentației se emite:

## AVIZ

**Nr.1/11526/20.07.2023**

**pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) — EXTINDERE INTRAVILAN (S = 60041 mp) ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (S Sstudiată = 65949 mp) — UTR 5A**

generat de imobilul din comuna Măneciu, sat Măneciu-Pământenii, nr.cadastral 27708 (tarla 67, parcela Ps1314, Ps1315, Ps1316, Ps1317, Ps1319, Ps1321, Ps1322, Ps1323, Ps1324), cu acces din următoarele drumuri: De1688 - parte din nr.cadastral 28745, De1318 - parte din nr.cadastral 27729, DS981 - parte din nr.cadastral 24981, De1153 - parte din nr.cadastral 24987

Initiator : COMUNA MĂNECIU

Proiectant general : S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L.

Proiectant de specialitate: B.I.A. Lidia Ene

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh.Lidia Ene

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z: comuna Măneciu, sat Măneciu-Pământenii, nr.cadastral 27708 (tarla 67, parcela Ps1314, Ps1315, Ps1316, Ps1317, Ps1319, Ps1321, Ps1322, Ps1323, Ps1324), drumuri: parte din nr.cadastral 28745 (De1688), parte din nr.cadastral 27729 (De1318), parte din nr.cadastral 24981 (DS981), parte din nr.cadastral 24987 (De1153)

Terenul studiat are suprafața totală de 65949 mp și se compune din:

- S = 60000 mp - aferentă nr.cadastral 27708 (tarla 67, parcele P s1314, Ps1315, Ps1316, Ps1317, Ps1319, Ps1321, Ps1322, Ps1323, Ps1324) — aparține domeniului privat al Comunei Măneciu, conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.3831/24.02.2023, emis de BCPI Vălenii de Munte și Actului de Dezmembrare nr.1163/16.06.2021 autentificat de N.P. Codescu Eugenia din orașul Vălenii de Munte și este delimitat de următoarele vecinătăți: la nord — nr.cadastral 27707; la sud — De 1688 (nr.cadastral 28745); la vest — nr.cadastral 27707; la est — De1153 (nr.cadastral 24987);
- S = 5549 mp — aferentă drumurilor (De1318 — parte din nr.cadastral 27729 ; Ds981 — parte din nr.cadastral 24981; De1688 — parte din nr.cadastral 28745; De1153 — parte din nr.cadastral 24987) incluse în zona studiată — aparține domeniului public al Comunei Măneciu conform Extraselor de Carte Funciară pentru informare nr.3829/24.02.2023, nr.3830/24.02.2023, nr.3827/24.02.2023 și nr.3828/24.02.2023 emise de BCPI Vălenii de Munte.

- parțial intravilan:
- Zona Căi de Comunicație (CC)—Subzona Căi de comunicație rutieră (CCr)
- parțial extravilan;
- Zona “*Terenuri Agricole*” (TA);
- Zona “*Terenuri ocupate de căi de comunicație*” (TC);

*Terenul studiat este situat parțial în zona de protecție a Sitului Arheologic Așezarea preistorică de la Făcăieni-Groapa Unchiașului — înscris cu Codul 134149. 01 în Repertoriul Arheologic National (RAN), în zona de protecție sanitară, în zona amplasamentului propus pentru organizarea taberelor de sinistrați, în zona cu străzi propuse pentru lărgire/modernizare, în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui studiu geotehnic aprofundat-zone cu risc de alunecare.*

Prevederi Plan Urbanistic Zonal – Regulament Local de Urbanism propuse:

**UTR 5A**

*Zona unității industriale și depozite (ID)*

- regim de construire: izolat
- funcțiune dominantă: unități industriale
- regim de înălțime maxim: P+2
- Hmax coamă = 15 m
- Hmax cornișă = 13 m (pentru construcțiile cu șarpantă în 2 ape)
- POTmax = 60%
- CUT max = 1,5
- retragerea minimă față de aliniament = minim 5,00 m pentru construcții noi
- retrageri minime față de limitele laterale = minim 3 m ÷ 4 m
- retragere minimă față de limita posterioară = minim 4,00 m
- circulații și accese: conform studiului de fundamentare a circulației
- echipare tehnico-edilitară: În zona amplasamentului nu există rețea electrică de distribuție. Se va respecta studiul de fundamentare rețele tehnico-edilitare.

*Zona spații verzi (SP) - Subzona Perdele de protecție (SPpp)*

- regim de construire: -
- funcțiune dominantă: spații verzi
- regim de înălțime maxim: -
- POTmax = -
- CUT max = -
- retragerea minima față de aliniament = minim 5,00 m față de aliniamentul la drumuri
- retrageri minime față de limitele laterale = -
- retragere minimă față de limita posterioară = -
- circulații și accese: conform studiului de fundamentare a circulației
- echipare tehnico-edilitară: Se va respecta studiul de fundamentare rețele tehnico-edilitare.

*Zona dotări tehnico-edilitare (TE)*

- regim de construire: izolat
- funcțiune dominantă: dotări tehnico-edilitare și echipamente aferente
- regim de înălțime maxim: P
- Hmax coamă = 8 m și nelimitat pentru instalații tehnologice
- POTmax = 50%
- CUT max = 0,5

- retragerea minimă față de aliniament = cca 70 m față de axul străzii
- retrageri minime față de limitele laterale = minim 2 m - 4 m
- retragere minimă față de limita posterioară = minim 4,00 m
- circulații și accese: conform studiului de fundamentare a circulației
- echipare tehnico-edilitară: Se va respecta studiul de fundamentare regele tehnico-edilitare

*Zona Căi de comunicație (CC) - Subzona Căi rutiere (CCr)*

- funcțiune dominantă: căi de comunicații rutiere și pietonale
- regim de înălțime maxim: -
- POT max = -
- CUT max = -
- retragerea minimă față de aliniament = -
- retrageri minime față de limitele laterale = -
- retragere minimă față de limita posterioară = -
- circulații și accese: se vor respecta profilele transversale propuse prin PUZ

Ca urmare a analizării documentației și ținând cont de punctul de vedere nr. 19/05.07.2023 al C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Prahova, punct de vedere ce a constituit fundamentare tehnică pentru emiterea avizului, se avizează favorabil **PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) EXTINDERE INTRAVILAN (S = 60041mp) ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (S Sstudiată = 65949 mp) — UTR 5A și Regulamentul Local** aferent acestuia, cu următoarele condiții:

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, 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 aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 104 din 02.09.2022 emis de Primăria comunei Măneciu.

**ARHITECT ȘEF,**

**FRÎNCULET ROXANA - ȘTEFANIA**





## PRIMĂRIA COMUNEI MĂNECIU

Comuna Măneciu, județul Prahova, ROMÂNIA  
sat Măneciu-Ungureni, nr. 273, Tel. 0244.295.225, Fax 0244.295.400,  
www.primaria-maneciu.ro. contact@primaria-maneciu.ro



Nr. 11602/20.07.2023

# INFORMARE

## IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA APROBĂRII DOCUMENTAȚIEI

La sediul PRIMĂRIEI comunei Măneciu a fost afișată documentația "PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041MP) ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONĂ DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (Sst=65949mp) – 5A" în vederea aprobării acesteia.

Proiectul se află în faza de aprobare și a obținut avizele de la toate instituțiile abilitate.

Inițiator: COMUNA MĂNECIU

Elaborator: S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L.

Beneficiar: COMUNA MĂNECIU

**Documentația "PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041MP) ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE, ZONA SPAȚII VERZI, ZONĂ DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PARCELARE (Sst=65949mp) – 5A " se află la sediul primăriei și poate să fie consultată de persoanele interesate.**

PRIMAR,  
L.S. Florin - Auruș Dragomir



SECRETAR GENERAL,

Geanina Elena Badea

RESPONSABIL URBANISM,

Roxana - Ștefania Frînculeț