



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.6903/02.06.2026

ANUNȚ PUBLIC

În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare propune spre consultare publică.

Proiect de hotărâre privind aprobarea propunerii de dezmembrare a imobilului în suprafață de 1444 mp, aflat în domeniul privat, situat în comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni, județul Prahova

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 site-ul Primăriei Comunei Măneciu www.primaria-maneciu.ro - Secțiunea Informații Publice – Transparență decizională – Consultare publică.

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, pe adresa poștală Comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni, nr. 273, județul Prahova **15.06.2026** (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

SECRETAR GENERAL – GEANINA ELENA BADEA



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



AVIZ FAVORABIL

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre privind aprobarea propunerii de dezmembrare a imobilului în suprafață de 1444 mp, aflat în domeniul privat, situat în comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni, județul Prahova;

-Prevederile art. 23, litera "B" punctul "g" din Legea nr. 7/1996 – Legea cadastrului și a publicității imobiliare, rerepublicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Dispozițiile art. 127-130 din Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 879, 880 din Codul Civil;

-Prevederile art. 355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 243, alin. (1), litera "a" din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, avizez favorabil proiectul de hotărâre.

SECRETAR GENERAL

Geanina Elena Badea



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MĂNECIU



PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.35 din 29.05.2026

privind aprobarea propunerii de dezmembrare a imobilului în suprafață de 1444 mp, aflat în domeniul privat, situat în comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni, județul Prahova

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) Prevederile art. 23, litera "B" punctul "g" din Legea nr. 7/1996 – Legea cadastrului și a publicității imobiliare, rerepublicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Dispozițiile art. 127-130 din Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
- c) Prevederile art. 879, 880 din Codul Civil;
- d) Prevederile art. 355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) Dispozițiile art. 129, alineatul 2, litera "c" din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Ținând cont de:

- a) Referatul de aprobare al primarului comunei Măneciu, județul Prahova, domnul Florin Auraș Dragomir cu privire la propunerea de dezmembrare a imobilului în suprafață de 1444 mp aflat în domeniul privat, situat în comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni, județul Prahova, înregistrat sub nr. 6848/2026;
- b) Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Măneciu, înregistrat sub nr. 6849/2026;
- c) Avizul Comisiei nr. 1 a Consiliului Local al comunei Măneciu înregistrat sub nr. __/181/2026;
- d) Avizul Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al comunei Măneciu înregistrat sub nr. __/182/2026;

Luând act de:

- a) Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 16826/13.05.2026 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vălenii de Munte;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MĂNECIU

adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1 - Aprobă propunerea de dezmembrare a imobilului în suprafață de 1444 mp, intravilan, aflat în domeniul privat al comunei Măneciu, situat în satul Măneciu Ungureni, punct "Valea Popii" identificat prin număr cadastral 22370, număr Carte Funciară 22370, tarla 68, parcela 1355 în 4 loturi astfel:

- lot nr. 1: suprafața de 500 mp, categoria de folosință curți construcții, intravilan;
- lot nr. 2: suprafața de 147 mp, categoria de folosință curți construcții, intravilan;
- lot nr. 3: suprafața de 250 mp, categoria de folosință curți construcții, intravilan.

-lot nr. 4: suprafața de 547 mp, categoriile de folosință curți construcții (88 mp, respectiv 47 mp) și fâneață (412 mp), intravilan, cale de acces.

Art. 2 - Prevederile prezentei hotărâri se aduc la îndeplinire de către compartiment juridic și monitorizarea procedurilor administrative și compartimentul registru agricol, fond funciar și cadastru din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Măneciu, județul Prahova.

Art. 3 - Hotărârea va fi comunicată de secretarul general al comunei Măneciu Instituției Prefectului județului Prahova, primarului și aparatului de specialitate al primarului comunei Măneciu.

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL COMUNEI MĂNECIU
Florin-Auraș DRAGOMIR

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI MĂNECIU
Geanina-Elena BADEA



PRIMARUL 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. 6848 / 2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea propunerii de dezmembrare a imobilului în suprafață de 1444 mp, aflat în domeniul privat, situat în comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni, județul Prahova

Conform prevederilor Ordinului Oficiului Național de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare, proprietarii bunurilor imobile au obligația să procedeze la efectuarea lucrării cadastrale și înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice.

Corpul de proprietăți constituit prin înscrierile în cartea funciară se vor putea modifica prin alipiri și prin dezlipiri. În caz de alipire sau dezlipire, se vor efectua transcrieri, dacă o parcelă trece dintr-o carte funciară în alta, sau reînscrieri, dacă dezlipindu-se o parcelă, aceasta se va trece în aceeași carte funciară ca un corp de proprietate de sine stătător sau ca o parcelă a unui alt corp de proprietate.

Potrivit Sentinței Civile nr. 2392/2002 pronunțată de Judecătoria Vălenii de Munte, în dosar nr. 2716/2002, rămasă definitivă prin neapelare și irevocabilă, Comuna Măneciu este proprietară asupra terenului de 1444 mp, teren ce a fost anterior dezmembrat în baza actelor de dezmembrare autentificate sub nr. 1924/2010, nr. 3913/2010 și nr. 4132/2011 eliberate de Biroul Notarului Public Georgeta Frațian cu sediul în orașul Vălenii de Munte. Suprafața de teren de 1444 mp face parte din intravilanul Comunei Măneciu, are categoria de folosință curți construcții și fâneață, este supusă unor contracte de concesiune încheiate cu persoane fizice. Acestea au construit case pe această suprafață de teren dorind astfel intabularea dreptului de proprietate asupra construcțiilor. Potrivit dispozițiilor legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, rererepublicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru înscrierea în cartea funciară a unei construcții pe teren concesionat, este necesar să fie înscrisă în cartea funciară suprafața de teren aferentă construcției, lot ce se identifică printr-un număr cadastral unic, de sine stătător.

În baza Hotărârii Consiliului Local a comunei Măneciu nr. 74/07.10.2022 a fost aprobată atestarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Măneciu în care la poziția nr. 16, lot 4 din Anexa la hotărârea mai sus menționată, figurează înscrisă suprafața de 1444 mp din care se propune dezmembrarea în patru loturi.

Din totalul suprafeței de 1444 mp, se propune dezmembrarea în patru loturi potrivit Planului de amplasament și delimitare scara 1:500 astfel: un lot în suprafață de 500 mp – construibil, al doilea lot în

suprafață de 147 mp – lot neconstruibil, al treilea lot în suprafață de 250 mp – lot construibil și cel de al patrulea lot în suprafață de 547 mp – cale de acces.

Potrivit înscrierilor din Certificatul de urbanism nr. 38/27.03.2026 emis de către primăria comunei Măneciu, terenul în suprafață de 1444 mp este în zona de locuințe L, subzone Li – locuințe individuale și funcțiuni complementare, servicii: rețele tehnico –edilitare, căi de comunicație rutieră și parcări, spații verzi amenajate, scuaruri, perdele de protecție, căi de comunicație pietonală. Conform PUG aprobat prin Hotărârea nr. 122 din 10.12.2021 a Consiliului Local al Comunei Măneciu, nu tot terenul este construibil, iar lotul în suprafață de 547 mp constituie cale de acces.

Față de cele expuse mai sus, propun spre dezbateră și analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea propunerii de dezmembrare a imobilului situat în comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni, în suprafață de 1444 mp din domeniul privat al comunei Măneciu, județul Prahova, în ședința Consiliului Local al comunei Măneciu, județul Prahova.

PRIMAR

Florin Auruș Dragomir





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. 6849 / 2026

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea propunerii de dezmembrare a imobilului în suprafață de 1444 mp, aflat în domeniul privat, situat în comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni, județul Prahova

Drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare. Ele se dobândesc, se modifică și se sting numai cu respectarea regulilor de carte funciară.

Imobilul poate fi modificat prin alipiri sau dezlipiri. Aceste operațiuni de modificare a imobilului au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate. Modificările care intervin prin operațiunile de dezlipire se fac pe baza unor documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial și a unui act încheiat în formă autentică notarială.

Din punct de vedere tehnic dezlipirea este operațiunea de împărțire a unui imobil înscris în cartea funciară în două sau mai multe imobile cu suprafețe egale/inegale ce se vor înscrie în cărți funciare distincte.

Comuna Măneciu a dobândit proprietatea asupra terenului de 1444 mp în baza Sentinței Civile nr. 2392/2002 pronunțată de Judecătoria Vălenii de Munte, în dosar nr. 2716/2002, rămasă definitivă prin neapelare și irevocabilă, teren ulterior dezmembrat în baza actelor de dezmembrare autentificate sub nr. 1924/2010, nr. 3913/2010 și nr. 4132/2011 eliberate de Biroul Notarului Public Georgeta Frațian cu sediul în orașul Vălenii de Munte.

Dreptul de proprietate al comunei Măneciu asupra suprafeței de 1444 mp este înregistrat la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vălenii de Munte și intabulat în Cartea Funciară a localității Măneciu sub nr. 22370, număr cadastral 22370.

Având în vedere planul de amplasament și delimitare a imobilului din comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni, tarla 68, parcela 1355 în suprafață de 1444 mp, se propune documentația de dezlipire cu număr cadastral 22370 și număr de carte funciară 22370 în patru loturi astfel:

- lot nr. 1: suprafața de 500 mp, categoria de folosință curți construcții, intravilan;
- lot nr. 2: suprafața de 147 mp, categoria de folosință curți construcții, intravilan;
- lot nr. 3: suprafața de 250 mp, categoria de folosință curți construcții, intravilan.
- lot nr. 4: suprafața de 547 mp, categoriile de folosință curți construcții (88 mp, respectiv 47 mp) și fâneață (412 mp), intravilan., deservind ca și cale de acces.

Având în vedere cele prezentate, propunem spre dezbatere și analiză în Consiliul Local al comunei Măneciu, proiectul de hotărâre privind aprobarea propunerii de dezmembrare a imobilului în suprafață de 1444 mp, aflat în domeniul privat, situat în comuna Măneciu, sat Măneciu Ungureni, județul Prahova.

Compartiment registru agricol fond funciar și cadastru

Inspector

Făcăianu Loredana

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 22370 Maneciu

Nr. cerere	16826
Ziua	13
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208912348



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Maneciu, Loc. Maneciu-Ungureni, T 68 ; F 1355 ; PUNCT " VALEA POPII "

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	22370	Din acte: 1.399 Masurata: 1.444	T 68 ; F 1355 ; PUNCT " VALEA POPII "

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9416 / 20/12/2011		
Adeverinta nr. 13189, din 30/11/2009 emis de primaria comunei maneciu (sentinta civila nr.2392/25.11.2002 emis de JUDECATORIA VALENI DE MUNTE;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de uzucapare, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) COMUNA MANECIU , - domeniu privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22013/Maneciu, inscrisa prin incheierea nr. 6924 din 08/10/2010;</i>	A1 / B.7
2542 / 10/03/2017		
Act Notarial nr. 226, din 02/02/2017 emis de NP CODESCU ANA GABRIELA;		
B6	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice in conformitate cu noua documentatie cadastrala avizata in sensul modificarii limitei de proprietate si a suprafetei imobilului inscris in prezenta carte funciara,	A1
81 / 04/01/2024		
Act Administrativ nr. 74, din 07/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL MĂNECIU; Act Administrativ nr. 20504, din 28/12/2023 emis de PRIMĂRIA COMUNEI MĂNECIU;		
B7	se notează faptul că terenul înscris în prezenta carte funciară a fost atestat ca făcând parte din domeniul privat al comunei Măneciu (așa cum rezultă din cuprinsul hotărârii nr.74/07.10.2022 emisă de Consiliul Local Măneciu)	A1

C. Partea III. SARCINI

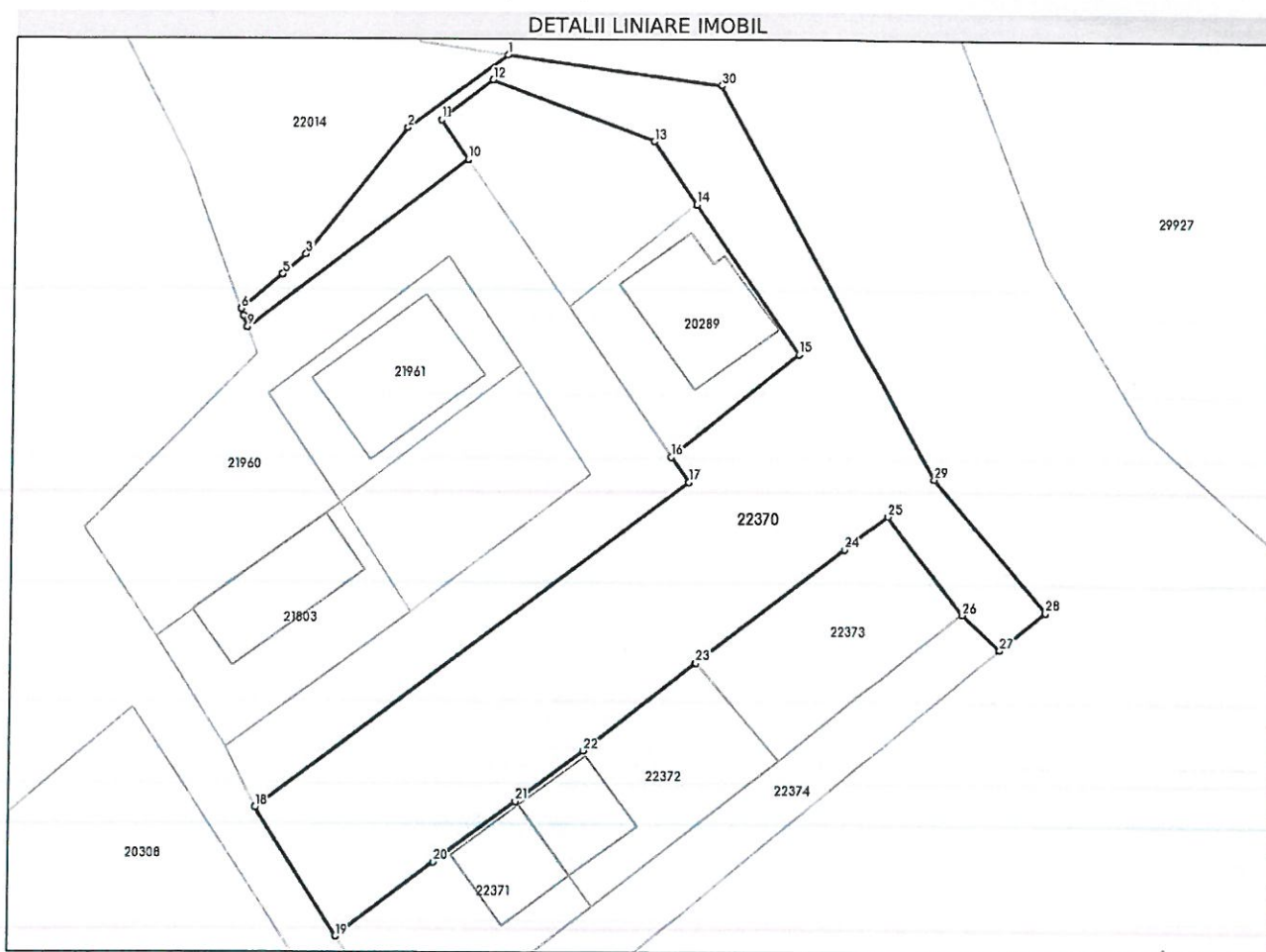
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9416 / 20/12/2011		
Sentinta Civila nr. 2392, din 25/11/2002 emis de JUDECATORIA VALENI DE MUNTE;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL MANECIU <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 22013/Maneciu, inscrisa prin incheierea nr. 6924 din 08/10/2010;</i>	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
22370	Din acte: 1.399 Masurata: 1.444	T 68 ; F 1355 ; PUNCT " VALEA POPII "

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	88	68	1355	-	
2	faneata	DA	Din acte: 367 Masurata: 412	68	F 1355	-	
3	curti constructii	DA	944	68	1355	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	11.4

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	14.895

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	2.766	4	5	0.023
5	6	4.952	6	7	0.665
7	8	1.103	8	9	0.005
9	10	25.422	10	11	4.397
11	12	6.005	12	13	15.898
13	14	7.0	14	15	16.708
15	16	14.999	16	17	2.867
17	18	49.665	18	19	13.936
19	20	11.282	20	21	9.368
21	22	7.769	22	23	13.057
23	24	17.174	24	25	4.935
25	26	11.335	26	27	4.712
27	28	5.433	28	29	15.917
29	30	41.041	30	1	19.858

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	16828	13-05-2026	13-05-2026	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/05/2026, 10:07

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare



100208912884

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 22370, UAT Maneciu / PRAHOVA,
 Loc. Maneciu-Ungureni

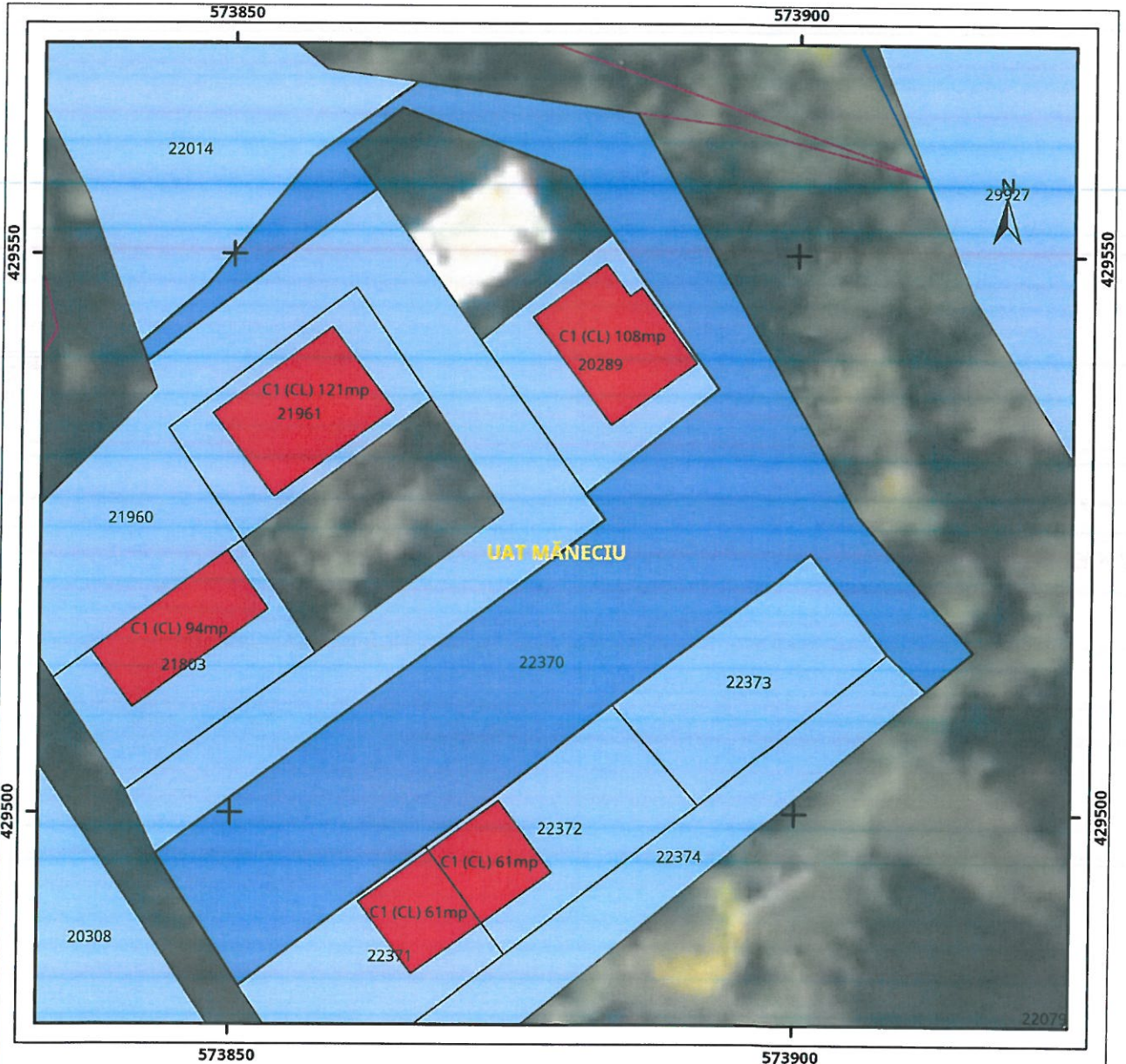
Nr.cerere	16828
Ziua	13
Luna	05
Anul	2026

Teren: 1.444 mp

Teren: Intravilan

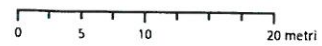
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1032mp, Faneata 412mp

Plan detaliu



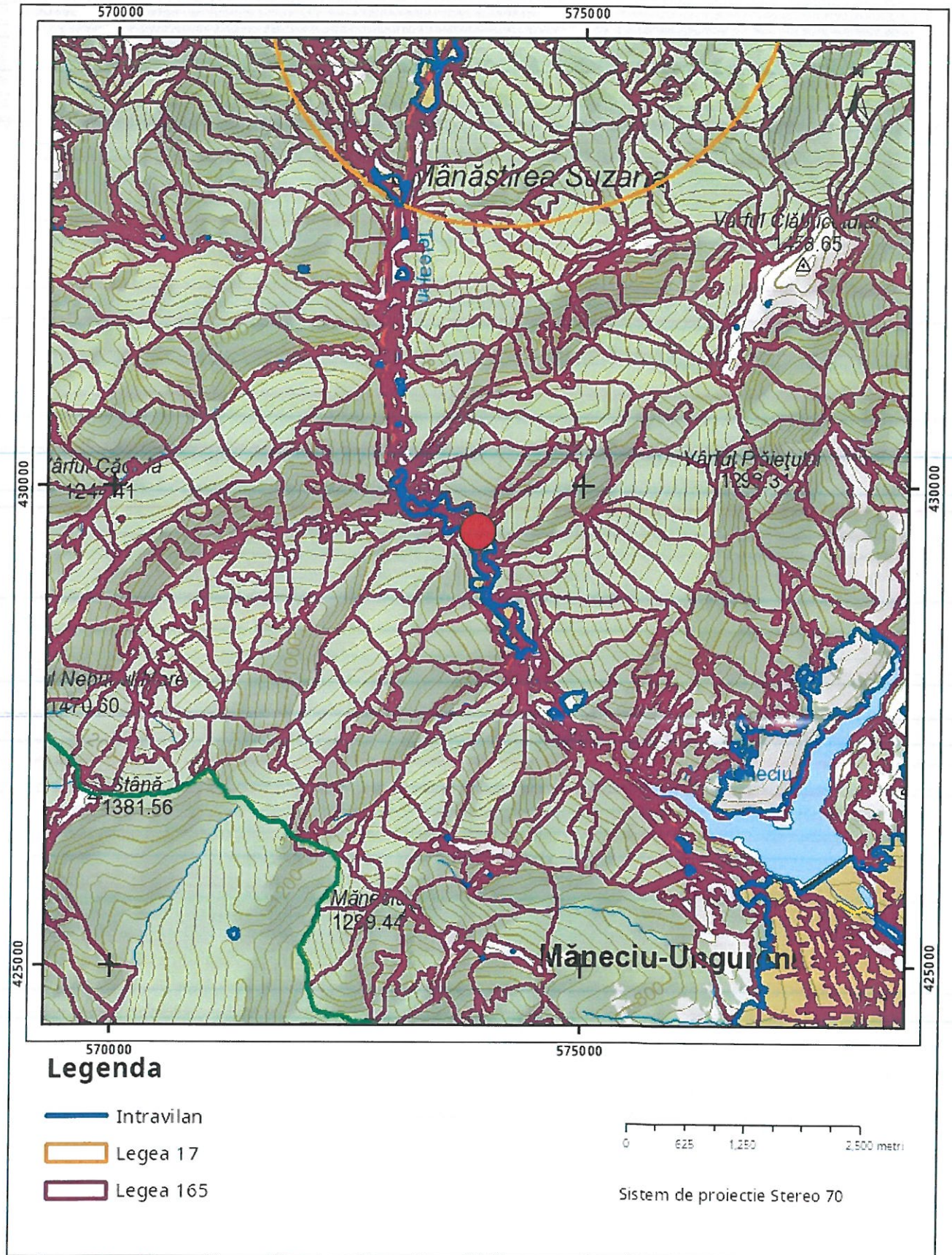
Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



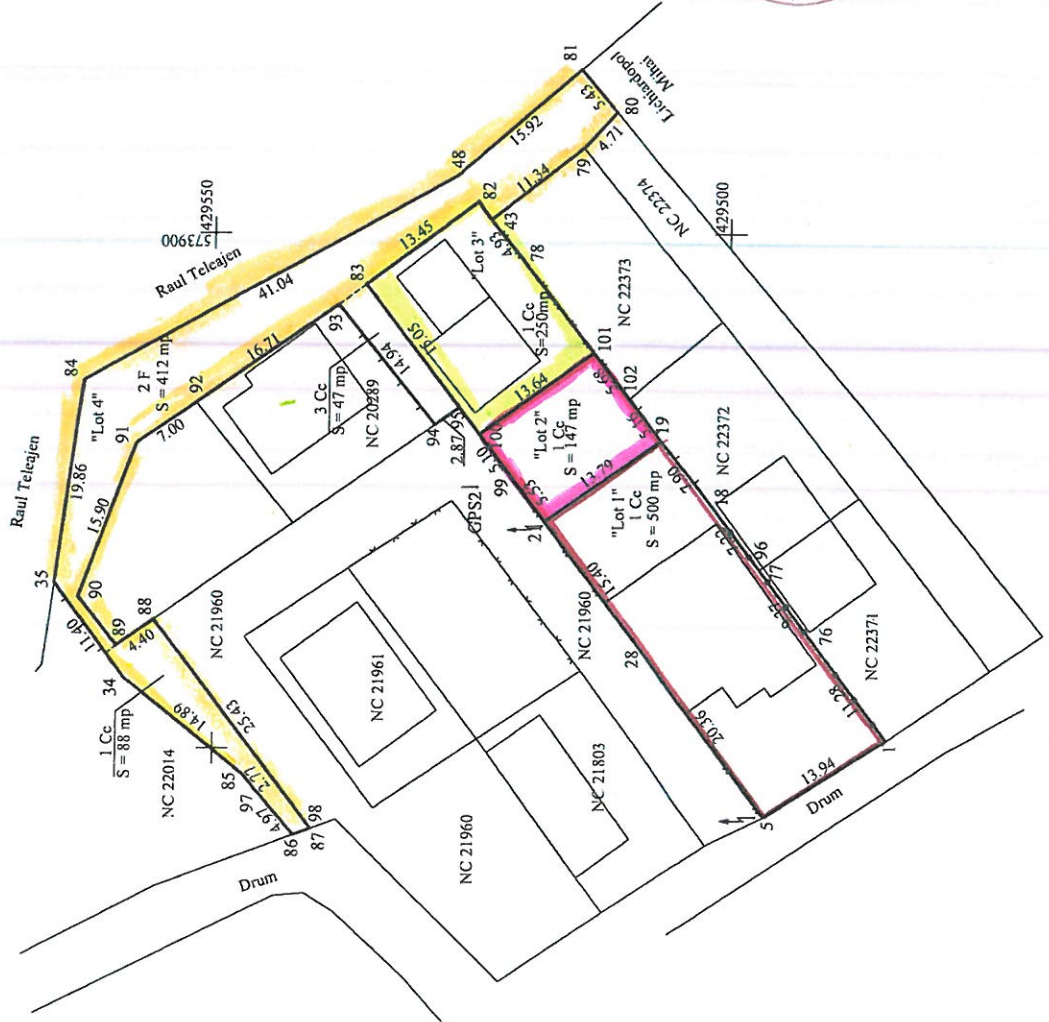
Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-03-2017
Data și ora generării: 13-05-2026 10:07

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire, Scara 1 : 500**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
22370	1 444	Com.Maneciu, sat.Maneciu Ungureni, punct "Valea Popii", tarla 68, parcela 1355, jud.Prahova, intravilan
Cartea Funciara nr.	UAT	MANECIU
22370		



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Situatia actuala (dupa dezmembre)	
		Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
22370	88	Cc	
	412	F	
	944	Cc	
TOTAL	1 444		
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Situatia viitoare (dupa dezmembre)	
		Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
	500	Cc	LOT "1", S = 500 mp
	147	Cc	LOT "2", S = 147 mp
	250	Cc	LOT "3", S = 250 mp
	88	Cc	
	412	F	LOT "4", S = 547 mp
TOTAL	1 444		

Executant : S.C. PUR TOPO S.R.L.
 Sediu: Loc.Valeni de Munte, bdul N.Iorga,
 nr.56, bl.B10, Parter, jud.Prahova
 Autorizatie seria RO-B-J, nr. 3303

OLARU N.CARMEN NICOLETA
 Certificat de autorizare seria RO-PH-F, nr.0201
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
 si corespundenta acesteia cu realitatea din teren
 Data: FEBRUARIE 2026



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date
 integrata si atribuirea numarului cadastral
 Semnatura si parafă
 Data

Stampila BCPI

ELIBERAREA CERTIFICATULUI DE URBANISM NU ÎNDEPTĂTESTE ÎNCEPEREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE FĂRĂ OBTINEREA, ÎN PREALABIL, A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE



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



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 38 din 27.03.2026

În scopul :

DEZMEMBRARE IMOBIL ÎN TREI LOTURI ȘI CALE DE ACCES

Ca urmare a Cererii adresate de :

COMUNA MĂNECIU reprezentată de Primar FLORIN-AURĂȘ DRAGOMIR

cu sediul în: comuna Măneciu, sat Măneciu - Ungureni, nr. 273, județul Prahova, CIF 2843221 înregistrată sub nr. 3848 din 26.03.2026

pentru imobil – teren și/sau construcții – situat în: comuna Măneciu, sat Măneciu-Ungureni, punct Valca Popii, județul Prahova identificat prin C.F. 22370, Nr.Cad. 22370, Tarla 78 , Parcela 1355 și extrasul de plan cadastral anexat

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. G 014/01.11.2017- faza actualizare PUG și RLU aprobată cu Hotărârea nr. 122 din 10.12.2021 a Consiliului Local al Comunei Măneciu și documentației Rectificare punctuală PUG și RLU aprobată cu Hotărârea nr. 24 din 07.03.2023 a Consiliului Local al Comunei Măneciu

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul analizat, teren în suprafață măsurată de 1444 mp (1399 mp din acte) se află în cadrul intravilanului comunei Măneciu, sat Măneciu-Ungureni, punct Valea Popii, județul Prahova și aparține domeniului privat al comunei Măneciu, conform extrasului de C.F., emis în baza cererii nr. 8257/11.03.2026 (sentință civila nr. 2392 din 25.11.2022 emisă de Judecătoria Valenii de Munte).

Conform extrasului de C.F., emis în baza cererii nr.8257/11.03.2026 de OCPI Prahova – BCPI Vălenii de Munte, pentru nr.cadastral 22370 este înscris dreptul de ADMINISTRARE – Consiliul Local Măneciu (sentință civila nr. 2392 din 25.11.2022 pronunțată de Judecătoria Valenii de Munte).

Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Imobilul are categoria de folosință curți-construcții și fâneață.

Destinația stabilită prin PATJ Prahova și PUG –ul localității – documentații aprobate – este de zonă locuințe "L", subzona "Li"-locuințe individuale și funcțiuni complementare: servicii; rețele tehnico-edilitare; căi de comunicație rutieră și parcuri; spații verzi amenajate, scuaruri, perdele de protecție; căi de comunicație pietonală.

UTILIZĂRI PERMISE

-locuințe în regim de construire discontinuu (izolat) și continuu (cuplat);
-împrejmuiri;

-anexe la locuințe pentru agrement: foisor, loc de joacă, piscină destinată doar proprietarilor;

- anexe gospodărești pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatarea terenurilor, patul, fanar, bucatarii de vara, dependințe, magazie, etc.;

- sere/solari pentru consum propriu;

- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto);

- spații verzi amenajate aferente locuințelor;

- rețele tehnico-edilitare de: alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale; evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- oricare din funcțiunile de la articolul 3 cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare și fata de canale de îmbunătățiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;

- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.

-se permit locuințe, în zona de protecție sanitară după realizarea unui studiu de evaluare a impactului și obținerea avizului DSP;

-se permit anexe, garaje, extindere cu dependințe fără realizarea unui studiu de evaluare a impactului și obținerea avizului DSP;

-se permite construirea (cu excepția anexelor,garajelor și extinderi cu dependințe care nu sunt percepute din spațiul public) cu obținerea în prealabil a avizului Ministerului Turismului pentru sat Cheia și toate trupurile de la Trup 58 până la Trup 120;

- pentru toate clădirile monumente clasate, clădirile cu valoare arhitecturală, clădirile din zona de protecție a monumentelor sau clădirile din zonele construite protejate este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultura Prahova (aceste clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);

- pentru toate clădirile monumente clasate, clădirile cu valoare arhitecturală, clădirile din zona de protecție a monumentelor sau clădirile din zonele construite protejate este permisă construirea de anexe, garaje, dependințe (acestea nu trebuie să afecteze vizibilitatea

construcțiilor cu valoare arhitecturală/ ambientală din spațiul public) fără obținerea avizului Direcției Județene de Cultura Prahova (aceste

- clădiri/parcele sunt identificate în planșa 3. Reglementari urbanistice-zonificare);
- pentru toate parcelele care se afla în zona de protecție pe baza normelor sanitare este permisă construirea de anexe, garaje, dependințe ;
 - pensiuni turistice și agropensiuni cu maxim 8 camere de cazare;
 - se permit locuințe/pensiuni, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
 - se permit spații verzi amenajate pentru joacă și agrement, scuaruri, perdele de protecție cu condiția să nu depășească 40% din POT maxim admis;
 - servicii, comerț cu amănuntul, farmacie (cu condiția ca suprafața construită să nu depășească 150 mp și suprafața construită desfasurată să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție);
 - anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publică privind mediul de viață al populației actualizat și modificat conform legislației în vigoare, detalii se regăsesc în Anexa 2;
 - se condiționează construirea pe terenurile amplasate în zone cu panta mare identificate în planșa - 3. Reglementari urbanistice-zonificare prin elaborarea unui studiu geotehnic aprofundat;
 - autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970;
 - pentru toate clădirile monumente clasate, clădirile cu valoare arhitecturală, clădirile din zona de protecție a monumentelor sau clădirile din zonele construite protejate este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova (aceste clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementari urbanistice-zonificare);
 - pentru toate clădirile monumente clasate, clădirile cu valoare arhitecturală, clădirile din zona de protecție a monumentelor sau clădirile din zonele construite protejate este permisă construirea de anexe, garaje, dependințe (acestea nu trebuie să afecteze vizibilitatea construcțiilor cu valoare arhitecturală/ ambientală din spațiul public) fără obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova (aceste clădiri/parcele sunt identificate în planșa 3. Reglementari urbanistice-zonificare);
 - se admit pe parcelele construite cu deschidere mai mică de 12 m realizarea de anexe, garaje și dependințe fără elaborare PUD;
 - pentru toate clădirile de locuit care se vor amplasa în zona de protecție sanitară se va obține aviz de la Direcția de Sanatare Publică – PRAHOVA și se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publică privind mediul de viață al populației ;
 - pentru toate construcțiile și amenajările propuse în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesară obținerea avizului Direcției de Cultură Prahova (avizul Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova);

UTILIZĂRI INTERZISE

- unități industriale
- unități agricole
- unități zootehnice
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;
- este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice;
- orice fel de construcții în zonele cu alunecări de teren.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilul, teren în suprafață totală măsurată de 1444 mp (1399 mp din acte), este situat în UTR nr. 32, are acces la De 1358 și De 1366 și prezintă posibilități de racordare la rețeaua de alimentare cu energie electrică aflată în zonă. Branșamentele/racordurile la utilități se vor realiza prin grija și cheltuiala beneficiarului, cu avizele și acordurile legale.

SE PROPUNE DEZMEMBRAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN COMUNA MĂNECIU, SAT MĂNECIU-UNGURENI, PUNCT VALEA POPII, JUDEȚUL PRAHOVA, AVÂND NUMARUL CADASTRAL 22370, Tarla 68, Parcela 1355, CONFORM DOCUMENTAȚIEI ÎNTOCMITE DE S.C. PUR TOPO S.R.L. ÎN:

- * LOT 1 - ÎN SUPRAFAȚĂ MĂSURATĂ DE 500 mp – lot constructibil;
- * LOT 2 - ÎN SUPRAFAȚĂ MĂSURATĂ DE 147 mp – lot neconstructibil;
- * LOT 3 - ÎN SUPRAFAȚĂ MĂSURATĂ DE 250 mp – lot constructibil;
- * LOT 4 - ÎN SUPRAFAȚĂ MĂSURATĂ DE 547 mp – cale de acces.

CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publică privind mediul de viață al populației:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

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

- se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe NP 057/2002

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

- Aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G.: Conform profilului S6, pentru De 1358 și De 1366, aliniamentul propus este de 4 m din ax .

AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 3,00 m pentru locuințe și minim 5,00 m pentru alte funcțiuni;

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- în cazul în care există o construcție edificată pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu aceasta dacă se obține acordul proprietarului;

- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi de minim 0,60 m, iar față de cealaltă limită laterală de minim 3,00 m;

- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar față de cealaltă limită laterală de minim 3,00 m;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care aceasta limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 m;

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3,00 m;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;

- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

- în zona de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturală/ ambientală modulele volumetrice maxime admise vor avea 8m x 12m, se vor utiliza spațiile semideschise la fațada principală și/sau fațada sud (cerdac, foisor);

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCES CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;

- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI I a prezentului regulament;

ACCES PIETONALE:

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

- caile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate există rețele de energie electrică, gaze, telefonie și apă.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

- pentru parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi construibile se va prevedea soluție de echipare colectivă (apa și canalizare);

- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte

normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice;

- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală

- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

- prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele;

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- realizarea extinderilor sau mariri de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;

- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

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

- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

I. pentru funcțiunea dominantă –locuințe:

- a. deschidere la strada - min. 12 m;
 - b. suprafața minimă a parcelei - min. 250 mp;
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
- Pentru parcelele cu front mai mic de 12,00 m, se va elabora o documentație PUD pentru a demonstra posibilitatea de mobilare a parcelei;
- 2. pentru instituții și servicii de interes general**- suprafața minimă de 500 mp, o deschidere la strada de minim 15.00 metri și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea;
- 3. pentru construcții destinate turismului:**
- a. deschidere la strada - min. 15 m;
 - b. suprafața minimă a parcelei - min. 500 m;
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
- parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare;
 - pentru a fi constructibile, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
 - condițiile de constructibilitate sunt:
 - ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - ❖ forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
 - pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):
 - ❖ în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - ❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 9 m la cornișă și 12 m la coama, regim maxim de înălțime propus P+2;

- se admit: subsol, demisol

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

Prescripții generale

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
 - nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie să tencuiască (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
 - nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare arhitecturală/ ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
 - nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
 - rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade.
 - sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
 - se interzic elemente decorative din ceramica smaltuită;
 - se interzice realizarea unor mansarde false;
 - Se va ține cont la realizarea aspectului exterior al construcțiilor de „GHID DE ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL ZONA PRAHOVA SUBCARPATICA”;
- Prescripții suplimentare față de prescripțiile generale pentru clădirile cu valoare arhitecturală și pentru clădirile monumente clasate
- Se va încuraja repararea caselor cu tehnici și materiale tradiționale, fiind permisă modernizarea interiorului, în sensul adaptării la condiții de confort contemporane, dar fără modificarea volumetriei sau aspectului exterior;
 - Acoperisurile : în patru ape;
 - Învelitoare : material lemnos (șita sau șindrila), tabla de zinc ;
 - Împrejmuirile vor fi din ulucă de lemn, prelucrată cu modele tradiționale, sau fier forjat cu înălțime de max. 1,50 m și transparență ;
 - organizarea și amenajarea curții se va face după exemplele existente, se vor păstra curțile înierbate
 - pentru clădirile cu valoare arhitecturală/ ambientală nu se admit consolidări care să modifice fațadele și volumetria clădirii;
 - se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală;
 - clădirile cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul inițial prin suprimarea adaugirilor ulterioare lipsite de valoare sau care afectează în mod negativ imaginea clădirii. În cazul în care adaugirile au valoare arhitecturală/ ambientală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea;
 - clădirile cu valoare ambientală se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperisurilor, a profurilor și a tâmplăriei exterioare;
 - pentru clădirile cu valoare arhitecturală/ ambientală nu se admit modificări ale golurilor de fereastră față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului și al etajului. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidariei decopertate la față a locului;
 - pentru clădirile cu valoare arhitecturală/ ambientală înlocuirea ferestrelor, dacă se dorește montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocărie din lemn stratificat sau, în cazuri extreme cu ferestre cu tocărie ce imită culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul inițial al elementelor originale;
 - pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile către stradă, se vor realiza din lemn, cu respectarea întocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usă. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fațadele orbe din zona de spate a clădirilor în vederea cuplării cu extinderile, pentru realizarea de încăperi noi - servicii sanitare sau spații tehnice;
 - la clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală nu se admit modificări ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decât pentru realizarea corpurilor de legătură și a extinderilor;
 - pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare arhitecturală/ ambientală finisarea pereților exteriori se va face cu vopsele lavabile - cc permit evacuarea umidității din pereți. Nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%. Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar bătute și lacuite cu lacuri mate astfel încât, la final să pară învechite sau protejate cu materiale bituminoase «catranite»;
 - nu se admite placarea fațadelor cu elemente de faianță - gresie care imită piatră sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de

finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, lemn, ceramica. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%.

- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;

Prescripții suplimentare fata de prescripțiile generale pentru insertii de clădiri în zone de protecție a monumentelor și arhitecturală sau zonele construite protejate

- pentru clădirile noi, fațadele vizibile dinspre strada, vor pastra proportia plin-gol de la clădirile traditionale și cele cu valoare arhitecturala/ ambientală adica un maxim de 1/6 gol/plin.

-nu sunt admise pe fațadele vizibile către strada fațade cortina;

-nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;

- acoperisurile în patru ape;

-In zonele construite protejate se impune:

- Acoperisurile: în patru ape ;
- Învelitoare: material lemnos (sita sau șindrilă), țiglă ceramică, tabla de zinc ;
- Tâmplărie - este obligatorie utilizarea lemnului - eventual cu inspirație din modelele locale tradiționale;
- Culoarea utilizata la finisajul exterior al pereților va fi albul ;
- împrejmuirile vor fi din ulucă de lemn, prelucrată cu modele tradiționale cu înălțime de max. 1,50 m și transparență.

Prescripții pentru insertii de clădiri în zonele noi construite

- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasa cat și cu acoperis.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

PARCAJE :

-spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitățile ce se desfășoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DN1A, DC10, DC11, DC22, DC22A, DC22B, DC158 și trotuare) pentru parcare.

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinta; câte un loc de parcare pentru fiecare apartament dintr-o locuinta colectiva;
Constructii comerciale	-un loc de parcare ;
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii de turism	pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare

-pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un număr mai mare de locuri de parcare.

SPAȚII VERZI :

-spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.;

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmeaza:

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren
Constructii de locuințe	30%
Constructii comerciale	10%
Constructii de servicii	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

-in zona de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturala/ ambientală organizarea și amenajarea curții se va face după exemplele existente, se vor pastra curțile înierbate;

-este obligatorie respectarea faziilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevazute prin prospectele străzilor – vezi plansa << 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare >>;

IMPREJMUIRI :

Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

-pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 -1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu; împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înalțimi de maxim 2,00 m;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

- pentru locuințe pe limitele laterale și posterioara se vor realiza din împrejmuiri preferabil opace și cu înalțimi de max 2,00 m, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de max 1,80 m;

- pentru locuințe, împrejmuirile spre strada pot avea un soclu opac de maxim 0,60 metri;

- in zona de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturala/ ambientală împrejmuirile vor fi din uluca de lemn, prelucrata cu modele traditionale, sau fier forjat cu înalțimea de max. 1,20 si transparenta;

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;

- se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate (alb, gri deschis, crem, etc.);

-in situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafața de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, profile metalice, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

-aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
-amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;
-împrejuririle cu caracter temporar se aproba numai în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice în lucru, etc.;
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim - 35 % .
COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim - 1,05 .

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
DEZMEMBRARE IMOBIL ÎN TREI LOTURI ȘI CALE DE ACCES**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUIRE**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecție a mediului Prahova, cu sediul în Ploiești, str. Grigore Gheorghe Cantacuzino, nr. 334, județul Prahova
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de Urbanism
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile stabilite prin Certificatul de Urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

alimentare cu apă

Canalizare

alimentare cu energie electrică

Alimentare cu energie termică

gaze naturale

Telefonizare

salubritate

transport urban

Altele

d.2. Avize și acorduri privind:

prevenirea și stingerea incendiilor Prahova

apărare civilă Prahova

sănătatea populației Prahova

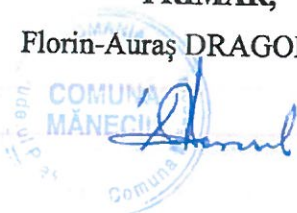
d.3. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe:

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
L.S. Florin-Auraș DRAGOMIR



SECRETAR GENERAL,
Geanina Elena BADEA

ARHITECT ȘEF,
Roxana-Ștefania FRÎNCULEȚ

Achitat taxele în valoare de: FĂRĂ TAXĂ

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct, la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a cererii nr. _____ din _____.

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
L.S. Florin-Auraș DRAGOMIR

SECRETAR GENERAL,
Geanina Elena BADEA

ARHITECT ȘEF,
Roxana-Ștefania FRÎNCULEȚ

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

NOTĂ:

Cererea pentru solicitarea prelungirii certificatului de urbanism se va depune la emitent, cu minim 15 zile înaintea expirării, conform art. 40 din Ordinul 839/2009 privind Normele metodologice le aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.