ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
COD FISCAL 2845346
Comuna Blejoi, sat Blejoi, Calea Buzau, nr. 10, judetul Prahova
Telefon/fax 0244 /410445, 410660; email: blejoiprahova@yahoo.com

Nr. 10605 / 12.06.2025

ANUNŢ

referitor la elaborarea Proiectului de hotărâre

privind aprobarea P.U.Z. "EXTINDERE INTRAVILAN (9752 MP) PENTRU ZONA MIXTĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUTII ŞI SERVICII ŞI ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ (Sstudiată=11196 mp)"

Astăzi 16.06.2025 Primăria comunei Blejoi, anunţă deschiderea procedurii de transparenţă decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotarare privind aprobarea documentaţiei **P.U.Z. "EXTINDERE INTRAVILAN (9752 MP) PENTRU ZONA MIXTĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUTII ŞI SERVICII ŞI ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ (Sstudiată=11196 mp)".**

Documentaţia aferentă proiectului de act normativ include: proiectul de hotărâre, referatul de aprobare, raportul compartimentului de specialitate.

Documentaţia poate fi consultată începând cu data de 16.06.2025 pana in 28.07.2025 (30 zile lucrătoare) pe site-ul Primăriei comunei Blejoi: www.primariablejoi.ro - Secţiunea: Dezbateri publice şi pe Monitorul oficial local - secţiunea: alte documente şi la sediul instituţiei, comuna Blejoi, satul Blejoi, Calea Buzău, nr.10.

Proiectul se poate obţine în copie, pe bază de cerere depusă la registratura Primăriei comunei Blejoi.

Eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotarare supus procedurii de transparenţă decizională se pot depune până la data de 27.07.2025, pe adresa de e-mail: blejoiprahova@yahoo.com, urbanism.primariablejoi@yahoo.com sau la sediul Primăriei comunei Blejoi, la biroul Registratură, de luni până vineri.

Materialele transmise vor purta menţiunea: Propuneri privind **aprobarea** documentaţiei **P.U.Z. "EXTINDERE INTRAVILAN (9752 MP) PENTRU ZONA MIXTĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUTII ŞI SERVICII ŞI ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ (Sstudiată=11196 mp)".**

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituţiei, la linkul www.primariablejoi.ro. Nepreluarea recomandărilor formulate şi înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesaţi există şi posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de hotarare, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociaţie legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituţie publică până la data de 27.07.2025.

Pentru informaţii suplimentare, vă stăm la dispoziţie la următoarele date de contact: telefon: 0244410445/ int. 112, e-mail: blejoiprahova@yahoo.com, urbanism.primariablejoi@yahoo.com.

Informarea şi consultarea publicului în etapa aprobării **P.U.Z. "EXTINDERE INTRAVILAN (9752 MP) PENTRU ZONA MIXTĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUTII ŞI SERVICII ŞI ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ (Sstudiată=11196 mp)"** se face conform Legii nr. 52/2003, republicată, privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare . Persoane responsabile cu informarea si consultarea publicului: inspectori urbanism: Vasilica Licsandru si Camelia Başag-Cojocaru.

ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

ARHITECT ŞEF

Urbanism 11.06.2025

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI URBANISM Data: - 4 IUN. 2025

Nr.inregistrare 11643/ 4 aprilie 2025

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
10 IUN. 2025
Nr. 10379 Din.....

PUNCT DE VEDERE

Ca urmare a cererii adresate de d-na VASILICA LICSANDRU responsabil urbanism UAT Blejoi, cu sediul în judeţul Prahova, comuna Blejoi, strada Calea Buzău nr.10, cod poştal 107070, e-mail: urbanism.primariablejoi@yahoo.com, înregistrată la Consiliul Judeţean Prahova cu nr. 11643 din 04.04.2025,

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 **30 aprilie 2025** și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

- vot „Favorabil”: număr voturi: **8**
- vot „Favorabil cu condiții” număr voturi: **-**
- vot „Negativ” număr voturi: **-**
- vot „Abținere” număr voturi: **-**
- vot „Amânare” număr voturi: **-**

se emite:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL

nr. 32 din 30 aprilie 2025

pentru Planul Urbanistic Zonal: **„PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (S = 9752 mp) PENTRU ZONĂ MIXTĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUŢII ŞI SERVICII ŞI ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ (S*stud* = 11196 mp)**

generat de imobilul din comuna Blejoi, nr.cadastral 29373 (tarla 7, parcela A65/2), nr.cadastral 29374 (tarla 7, parcela A65/3), parte din nr.cadastral 34365 – DJ102

Iniţiator : SC MASTER BLUE DELIVERY SRL ŞI SC KOREKT MAGIC EXPERT SRL

Proiectant : SC ARHIZANE PLAN SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Andreea Aluchi

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în PUZ:

Terenul studiat în documentaţia de urbanism are suprafaţa totală de 11196 mp şi este amplasat parţial în intravilanul comunei Blejoi şi parţial în extravilan şi cuprinde: S=3503 mp (aferentă nr.cadastral 29373- tarla T 7, parcelele A 65/2), S= 3460 mp (aferentă nr.cadastral 29374 - tarla T7, parcela A 65/3) şi S=4233 mp (parţial din nr.cadastral 34365 - DJ 102).

Terenul reglementat prin documentaţia de urbanism se identifică prin numărul cadastral 29373 şi nr.cadastral 29374 având următoarele vecinătăţi:

- *La nord-vest : nr.cadastral 29372;*
- *La nord -est : pârâul Dâmbu;*
- *La sud-est : nr.cadastral 29375;*
- *La sud-vest: nr.cadastral 34365 (DJ 102);*

şi are următorul regim juridic:

- *Terenul identificat cu nr.cadastral 29373 (tarla 7, parcela A65/2) - proprietate SOCIETATEA MASTER BLUE DELIVERY S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.51475/ 01.04.2025 emis de BCPI Ploieşti; nr.cadastral nr.cadastral 29374 (tarla 7, parcela A 65/3) – proprietate SOCIETATEA KOREKT MAGIC EXPERT S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.51473/ 01.04.2025 emis de BCPI Ploieşti*
- *Domeniul public al judeţului Prahova*

Prevederi PUG şi RLU ale comunei Blejoi – documentaţii aprobate prin HCL Blejoi nr. 13/ 04.02.2019:

Destinaţia stabilită prin PUG şi RLU ale localităţii – documentaţie aprobată este pentru: ,,**TA**" – zona terenuri agricole în extravilan, ,,**TC"** – zona terenuri ocupate de căi de comunicaţie pentru terenul situat în extravilanul localităţii şi ,,**CCr**" – zona căi de comunicaţie pentru terenul situat în intravilan.

TA – zona terenuri agricole în extravilan

- regim de construire: -;
- funcţiune predominantă/funcţiuni dominante: *anexe gospodăreşti ale exploataţilor agricole, lucrări de îmbunătăţiri funciare;*
- regim de înălţime minim/maxim: *P*;
- H*max cornişă* : *3 m*; H*max coamă* : *4 m*;
- P.O.T.max : -;
- C.U.T.max : -;
- retragerea minimă faţă de aliniament : - ;
- retrageri minime faţă de limitele laterale : -;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare : -;

Prevederi PUZ şi RLU aferent propuse :

Prin documentaţia de urbanism se propune:

- Extinderea intravilanului comunei Blejoi cu 9752 mp
- Constituirea unui nou UTR - **UTR 51 B** cu următoarea zonare funcţională:
  - **ID/IS** - zona mixtă unităţi industriale, depozitare/ instituţii şi servicii;
  - **Ccr** - subzona căi de comunicaţii rutiere;

„**ID/IS**" – zonă mixtă unităţi industriale, depozitare/instituţii şi servicii
UTR 51B

- regim de construire: *izolat*;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante*: unităţi industriale, de depozitare şi servicii nepoluatel;*
- regim de înălțime minim/maxim: *P+1;*
- H*max coamă* = 10,00 m; H*max cornişă* = 8,00 m;
- P.O.T.*max* = 50%;
- C.U.T.*max* = 1,0;
- retragerea minimă față de aliniament la drum = *10 m (stânga) şi 5,00 m (dreapta);*
- retrageri minime față de limitele laterale = *3 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare = 2 *m;*
- circulaţii şi accese : *acces din DJ 102;*
- echipare tehnico edilitară: *alimentarea cu gaze naturale, energie electrică şi apă precum şi racordarea la reţeaua de canalizare se vor asigura prin extinderea reţelelor existente în zonă;*

„**Ccr**" - subzona căi de comunicaţie rutieră
UTR 51B

- regim de construire: -;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante*: circulaţie rutieră;*
- regim de înălțime minim/maxim: *-;*
- H*max coamă* = - ;
- P.O.T.*max* = -;
- C.U.T.*max* = - ;
- retragerea minimă față de aliniament = - ;
- retrageri minime față de limitele laterale = *-;*
- retrageri minime față de limitele posterioare = *-;*
- circulaţii şi accese : acces din DJ 102;
- echipare tehnico edilitară: alimentarea cu gaze naturale, energie electrică şi apă precum şi racordarea la reţeaua de canalizare se vor asigura prin extinderea reţelelor existente în zonă;

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 punct de vedere, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul PUNCT DE VEDERE, împreună cu documentația vizată spre neschimbare, constituie fundamentare tehnică în sprijinul emiterii Avizului Arhitectului Șef al U.A.T. Blejoi, după care documentația poate fi supusă dezbaterii în cadrul Consiliului Local al U.A.T. Blejoi.

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

După aprobare, Primăria UAT Blejoi are următoarele obligații:

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

Achitat 400 lei conform Ordinului de plată nr. 1/ 01.04.2025 „Taxă pentru emiterea Punctului de vedere CTATU" conform Hotărârii nr.267/ 23.12.2024 a Consiliului Județean Prahova.

PREŞEDINTE CTATU

Virgiliu-Daniel Nanu

Consiliul Județean 2 Județul Prahova

SECRETAR CTATU

urb.Daniel Dumitru

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 10631 Din 13.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin cererea nr. 10593 din 12.06.2025, S.C. MASTER BLUE DELIVERY S.R.L., reprezentata prin asociat unic si administrator Banica Nicolae Ciprian si S.C. KORREKT MAGIC EXPERT S.R.L., reprezentata prin asociat unic si administrator Lazar Ionut Marcel,

solicită CONSILIULUI LOCAL BLEJOI aprobarea P.U.Z-ului "EXTINDERE INTRAVILAN (9752 MP) PENTRU ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sstudiata=11196 mp)"

Denumirea proiectului : PUZ–"EXTINDERE INTRAVILAN (9752 MP) PENTRU ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sstudiata=11196 mp)"

Localizarea acestuia: judetul Prahova, comuna Blejoi, sat Blejoi, parcela A 65/2 (NC 29373), Tarlaua 7, parcela A65/3 (NC 29374) si DJ 102 (parte din NC 34365).

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
Beneficiar: S.C. MASTER BLUE DELIVERY S.R.L. si S.C. KORREKT MAGIC EXPERT S.R.L.
Nr. proiect/Data elaborarii - Proiect nr. 43 / 2023; elaborat oct. 2024
Proiectant: Arh. Andreea Aluchi

Terenul studiat in documentatia de urbanism are suprafata totala de 11196 mp si este amplasat partial in intravilanul comunei Blejoi si partial in extravilan si cuprinde:
*S=3503 mp aferenta NC 29373 (T7, PA 65/2);
*S=3460 mp aferenta NC 29374 (T7, P-A 65/3);
*S=4233 mp (din care 2789 mp in extravilan si 1444 mp in intravilan), identificat cu NC 34365, partial din totalul de 21501 mp, apartine domeniului public al Judetului Prahova DJ 102;

Terenul reglementat prin documentația de urbanism se identifica prin numarul cadastral 29373 si numarul cadastral 29374, avand următoarele vecinătăți:
- Nord – Vest: NC 29372
- Nord – Est: paraul Dambu
- Sud-Est: NC 29375
- Sud-Vest: NC 34365 (DJ102)

și are următorul regim juridic:
* Terenul identificat cu NC 29373 cu S=3503 mp (T-7, P-A 65/2), este proprietatea S.C. MASTER BLUE DELIVERY S.R.L, conform actelor notariale nr. 1214/27.04.2023 si nr. 1215/27.04.2023 autentificate de N.P. Dan Oliviu Vasilica si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare 51475/01.04.2025 eliberat de O.C.P.I.-BCPI Ploiesti.
* Terenul identificat cu NC 29374 cu S=3460 mp (T-7, P-A 65/3), este proprietatea S.C. KOREKT MAGIC EXPERT S.R.L., conform act notarial nr. 2212/04.09.2023 autentificat de N.P. Dan Oliviu Vasilica si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare 51473/01.04.2025 eliberat de O.C.P.I. - B C P I Ploiesti.
* Domeniul public al judetului Prahova (DJ 102).

Prevederi PUG și RLU ale comunei Blejoi– documentații aprobate prin HCL nr. 13/04.02.2019
Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității este pentru:
TA-zone rezervate pentru activități agricole - extravilan

- Conform PUG şi RLU – documentaţii aprobate – terenul este situat în zonă de protecţie LEA 20 kV şi în zona de protecţie sanitară a pârâului Dâmbu.
  - -regim de construire -
  - -functiune predominanta: anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, lucrari de imbunatatiri funciare;
  - -regim de inaltime maxim permis P;
  - -Hmax coama=4 m, Hmax cornisa=3,00 m;
  - -POT propus = -
  - -CUT propus = -
  - -retragerea minima fata de aliniament la drum -
  - -retrageri minime fata de limitele laterale -
  - -retrageri minime fata de limitele posterioare -

Prevederi PUZ şi RLU aferent propuse :

Prin documentaţia de urbanism se propune:

-extinderea intravilanului comunei Blejoi cu 9752 mp;

-constituiurea unui nou UTR -**UTR 51B** cu ur matoarea zonare functionala:

- ID/IS - Zona mixta Unitati industriale, depozitare/ Institutii si servicii si
- Ccr -subzona cai de comunicatii rutiere;

UTR 51B - ID/IS - Zona mixta Unitati industriale, depozitare/ Institutii si servicii

-regim de construire izolat

-functiune predominanta: unitati industriale, de depozitare si servicii nepoluante;

-regim de inaltime maxim permis P+1E;

-Hmax coama=10 m, Hmax cornisa=8,00 m;

-POT propus = 50%

-CUT propus = 1,0

-retragerea minima fata de aliniament la drum = 10 m stanga si 5 m dreapta;

-retrageri minime fata de limitele laterale = 3m.

-retrageri minime fata de limitele posterioare = 2 m

-circulatii si accese din DJ 102

-echiparea tehnico-edilitare: alimentarea cu energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale prin extinderea reteleleor existente in zona.

UTR 51B - Zona Cc -Zona cai de comunicatii si dotari aferente -

Subzona Ccr – subzona cai de comunicatie rutiera

-regim de construire -

-functiune predominanta: circulatii rutiere

-regim de inaltime maxim permis -

-Hmax coama-; Hmax cornisa-;

-POT propus -; CUT propus -

-retragerea minima fata de aliniament la drum - stanga si - dreapta;

-retrageri minime fata de limitele laterale -

-retrageri minime fata de limitele posterioare -

Ca urmare a analizarii documentatiei in sedinta din data de 30.04.2025 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a judetului Prahova s-a emis punctul de vedere favorabil nr. 32 din 30.04.2025. Avizul nr. _____ din _____.2025 a fost intocmit de inspectorul de urbanism/ p. Arhitect Sef, in vederea inaintarii spre aprobare a documentatiei PUZ si RLU de catre Consiliului Local Blejoi si stabilirea duratei de valabilitate a acestuia.

INTOCMIT
Insp.Urbanism
Licsandru Vasilica

JUDEȚUL PRAHOVA
ROMÂNIA
COMUNA BLEJOI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea PUZ- **"EXTINDERE INTRAVILAN (9752 MP) PENTRU ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sstudiata=11196 mp)"**

Consiliul Local al comunei Blejoi, județul Prahova,
Văzând Referatul de aprobare nr. _____/_____.2025 al Primarului comunei Blejoi;
Având în vedere Raportul de specialitate nr. _____/_____.2025.
Având în vedere prevederile art. 129 alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
Luând în considerare prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată prin O.G. nr. 69/2004 și de prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată;
Analizând documentația PUZ- "EXTINDERE INTRAVILAN (9752 MP) PENTRU ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sstudiata=11196 mp)"
generat de imobilul din comuna Blejoi, sat Blejoi, Tarlaua 7, parcela A 65/2 (NC 29373), Tarlaua 7, parcela A65/3 (NC 29374) si DJ 102 (parte din NC 34365).

întocmită de arh.Andreea Aluchi, punctului de vedere favorabil nr. 32/30.04.2025 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Prahova si aviz Consiliul Judetean nr. 18/23.04.2025, beneficiari S.C. MASTER BLUE DELIVERY S.R.L., reprezentata prin asociat unic si administrator Banica Nicolae Ciprian si S.C. KORREKT MAGIC EXPERT S.R.L., reprezentata prin asociat unic si administrator Lazar Ionut Marcel.

În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTARĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal "EXTINDERE INTRAVILAN (9752 MP) PENTRU ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sstudiata=11196 mp)"întocmită de arhitect Andreea Aluchi, având punct de vedere favorabil nr. 32/30.04.2025 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și urbanism a județului Prahova și Avizul nr. _____/_____.2025 intocmit pentru Arhitect Șef de inspector urbanism .
Art. 2. Documentația aprobată conform art. 1 are durata de valabilitate de 5 ani.

Blejoi,
IUNIE .2025

Initiator,
Primar.
Adrian DUMITRU

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 10607 Din 12.06.2025

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei

PUZ - "EXTINDERE INTRAVILAN (9752 MP) PENTRU ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sstudiata=11196 mp)"

Prin cererea nr. 10593 din 12.06.2025, S.C. MASTER BLUE DELIVERY S.R.L., reprezentata prin asociat unic si administrator Banica Nicolae Ciprian si S.C. KORREKT MAGIC EXPERT S.R.L., reprezentata prin asociat unic si administrator Lazar Ionut Marcel, solicita Consiliului Local Blejoi aprobarea documentației mai sus menționată.

Amplasare, delimitare, suprafata studiata in PUZ:

Terenul studiat in documentatia de urbanism are suprafata totala de 11196 mp si este amplasat partial in intravilanul comunei Blejoi si partial in extravilan si cuprinde:
*S=3503 mp aferenta NC 29373 (T7, PA 65/2) si apartine S.C. MASTER BLUE DELIVERY S.R.L;
*S=3460 mp aferenta NC 29374 (T7, P-A 65/3) S.C. KORREKT MAGIC EXPERT S.R.L.
*S=4233 mp (din care 2789 mp in extravilan si 1444 mp in intravilan), identificat cu NC 34365, partial din totalul de 21501 mp, apartine domeniului public al Judetului Prahova DJ 102;

Terenul reglementat prin documentația de urbanism se identifica prin numarul cadastral 29373 si numarul cadastral 29374, avand următoarele vecinătăți:
- Nord – Vest: NC 29372
- Nord – Est: paraul Dambu
- Sud-Est: NC 29375
- Sud-Vest: NC 34365 (DJ102)

şi are următorul regim juridic:
* Terenul identificat cu NC 29373 cu S=3503 mp (T-7, P-A 65/2), este proprietatea S.C. MASTER BLUE DELIVERY S.R.L, conform actelor notariale nr. 1214/27.04.2023 si nr. 1215/27.04.2023 autentificate de N.P. Dan Oliviu Vasilica si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare 51475/01.04.2025 eliberat de O.C.P.I.-BCPI Ploiesti.
* Terenul identificat cu NC 29374 cu S=3460 mp (T-7, P-A 65/3), este proprietatea S.C. KOREKT MAGIC EXPERT S.R.L., conform act notarial nr. 2212/04.09.2023 autentificat de N.P. Dan Oliviu Vasilica si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare 51473/01.04.2025 eliberat de O.C.P.I. – B.C.P.I. Ploiesti.
* Domeniul public al judetului Prahova (DJ 102).

Prevederi PUG şi RLU ale comunei Blejoi– documentaţii aprobate prin HCL nr. 13/04.02.2019

Destinaţia stabilită prin PUG şi RLU ale localităţii – documentaţii aprobate este pentru: **TA-zone rezervate pentru activităţi agricole -extravilan**
Conform PUG şi RLU – documentaţii aprobate – terenul este situat în zonă de protecţie LEA 20 kV şi în zona de protecţie sanitară a pârâului Dâmbu.

-regim de construire -
-functiune predominanta: anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, lucrari de imbunatatiri funciare;
-regim de inaltime maxim permis P;
-Hmax coama=4 m, Hmax cornisa=3,00 m;
-POT propus -; CUT propus -
-retragerea minima fata de aliniament la drum -

-retrageri minime fata de limitele laterale -
-retrageri minime fata de limitele posterioare -

Prevederi PUZ şi RLU aferent propuse - Prin documentaţia de urbanism se propune:
-extinderea intravilanului comunei Blejoi cu 9752 mp;
-constituirea unui nou UTR - **UTR 51B** cu ur matoarea zonare functionala:

- ID/IS - Zona mixta Unitati industriale, depozitare/ Institutii si servicii si
- Ccr -subzona cai de comunicatii rutiere;
- **UTR 51B - ID/IS** - Zona mixta Unitati industriale, depozitare/ Institutii si servicii

-regim de construire izolat
-functiune predominanta: unitati industriale, de depozitare si servicii nepoluante;
-regim de inaltime maxim permis P+1E;
-Hmax coama=10 m, Hmax cornisa=8,00 m;
-POT propus = 50%
-CUT propus = 1,0
-retragerea minima fata de aliniament la drum = 10 m stanga si 5 m dreapta;
-retrageri minime fata de limitele laterale = 3m.
-retrageri minime fata de limitele posterioare =2 m
-circulatii si accese din DJ 102
-echiparea tehnico-edilitare: alimentarea cu energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale prin extinderea reteleleor existente in zona.

UTR 51B - Zona Cc -Zona cai de comunicatii si dotari aferente, Ccr – subzona cai de comunicatie rutiera
-regim de construire -
-functiune predominanta: circulatii rutiere
-regim de inaltime maxim permis -
-Hmax coama-, Hmax cornisa-;
-POT propus -; CUT propus -
-retragerea minima fata de aliniament la drum - stanga si - dreapta;
-retrageri minime fata de limitele laterale -
-retrageri minime fata de limitele posterioare -

Documentatia a fost analizata de C.T.A.T.U. Prahova si a obţinut punctul de vedere favorabil nr. 32/30.04.2025, a fost intocmit Avizul nr. 10606 din 12.06.2025 p. Arhitect Sef, de inspector urbanism.

Având in vedere cele prezentate, propun aprobarea proiectului de hotărâre.

INIŢIATOR,
PRIMAR,
Adrian DUMITRU

ROMANIA Judetul PRAHOVA COMUNA BLEJOI 2

ROMÂNIA
Judeţul PRAHOVA
Primăria Comunei BLEJOI

Ca urmare a cererii adresate de [1]) S.C. MASTER BLUE DELIVERY S.R.L., comuna Paulesti, satul Paulesti, str. Ghioceilor, nr. 10, reprezentata prin asociat unic si administrator Banică Nicolae - Ciprian si S.C. KORREKT MAGIC EXPERT S.R.L., municipiul Ploiesti, str. Cpt. Tr. Dumitrescu, nr. 35, reprezentată prin asociat unic şi administrator Lazăr Ionut - Marcel, înregistrată cu nr. 10593/12.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

A V I Z
Nr. 10606 din 12.06.2025

- **Pentru Planul Urbanistic Zonal**
- **Denumire P.U.Z.: EXTINDERE INTRAVILAN (9752 MP) PENTRU ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sstudiata=11196 mp)**
-) Initiatori: S.C. MASTER BLUE DELIVERY SRL, prin asociat unic si administrator Banica Nicolae Ciprian si S.C. KORREKT MAGIC EXPERT S.R.L prin asociat unic si administrator Lazar Ionut Marcel

Proiectant: arh. Andreea Aluchi
Specialist cu drept de semnatura RUR: arh. Andreea Aluchi
Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.

Terenul studiat in documentatia de urbanism are suprafata totala de 11196 mp si este amplasat partial in intravilanul comunei Blejoi si partial in extravilan si cuprinde:
*S=3503 mp aferenta NC 29373 (T7, PA 65/2);
*S=3460 mp aferenta NC 29374 (T7, P-A 65/3);
*S=4233 mp (din care 2789 mp in extravilan si 1444 mp in intravilan), identificat cu NC 34365, partial din totalul de 21501 mp, apartine domeniului public al Judetului Prahova DJ 102;

Terenul reglementat prin documentaţia de urbanism se identifica prin numarul cadastral 29373 si numarul cadastral 329374, avand următoarele vecinătăţi:
- Nord – Vest: NC 29372
- Nord – Est: paraul Dambu
- Sud-Est: NC 29375
- Sud-Vest: NC 34365 (DJ102)

şi are următorul regim juridic:
* Terenul identificat cu NC 29373 cu S=3503 mp (T-7, P-A 65/2), este proprietatea S.C. MASTER BLUE DELIVERY S.R.L, conform actelor notariale nr. 1214/27.04.2023 si nr. 1215/27.04.2023 autentificate de N.P. Dan Oliviu Vasilica si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare 51475/01.04.2025 eliberat de O.C.P.I.-BCPI Ploiesti.

* Terenul identificat cu NC 29374 cu S=3460 mp (T-7, P-A 65/3), este proprietatea S.C. KOREKT MAGIC EXPERT S.R.L., conform act notarial nr. 2212/04.09.2023 autentificat de N.P. Dan Oliviu Vasilica si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare 51473/01.04.2025 eliberat de O.C.P.I. - B C P I Ploiesti.
* Domeniul public al judetului Prahova (DJ 102).

Prevederi PUG şi RLU ale comunei Blejoi– documentaţii aprobate prin HCL nr. 13/04.02.2019

Destinaţia stabilită prin PUG şi RLU ale localităţii – documentaţii aprobate este pentru: **TA-zone rezervate pentru activităţi agricole .**

- Conform PUG şi RLU – documentaţii aprobate – terenul este situat în zonă de protecţie LEA 20 kV şi în zona de protecţie sanitară a pârâului Dâmbu.

TA-zone rezervate pentru activităţi agricole -extravilan

-regim de construire -
-functiune predominanta: anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, lucrari de imbunatatiri funciare;
-regim de inaltime maxim permis P;
-Hmax coama=4 m, Hmax cornisa=3,00 m;
-POT propus = -
-CUT propus = -
-retragerea minima fata de aliniament la drum -
-retrageri minime fata de limitele laterale -
-retrageri minime fata de limitele posterioare -

Prevederi PUZ şi RLU aferent propuse :

Prin documentaţia de urbanism se propune:
-extinderea intravilanului comunei Blejoi cu 9752 mp;
-constituiurea unui nou UTR - **UTR 51B** cu ur matoarea zonare functionala:

- ID/IS - Zona mixta Unitati industriale, depozitare/ Institutii si servicii si
- Ccr -subzona cai de comunicatii rutiere;

ID/IS - Zona mixtă Unitati industriale, depozitare/ Institutii si servicii
UTR 51B

-regim de construire izolat
-functiune predominanta: unitati industriale, de depozitare si servicii nepoluante;
-regim de inaltime maxim permis P+1E;
-Hmax coama=10 m, Hmax cornisa=8,00 m;
-POT propus = 50%
-CUT propus = 1,0
-retragerea minima fata de aliniament la drum = 10 m stanga si 5 m dreapta;
-retrageri minime fata de limitele laterale = 3m.
-retrageri minime fata de limitele posterioare = 2 m

-circulatii si accese din DJ 102
-echiparea tehnico-edilitare: alimentarea cu energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale prin extinderea retelelor existente in zona.

Ccr – subzona cai de comunicatie rutiera

UTR 51B

-regim de construire -
-functiune predominanta: circulatii rutiere
-regim de inaltime maxim permis -
-Hmax coama=-, Hmax cornisa=-;
-POT propus = -
-CUT propus = -
-retragerea minima fata de aliniament la drum = - stanga si - dreapta;
-retrageri minime fata de limitele laterale = -
-retrageri minime fata de limitele posterioare =-
-circulatii si accese din DJ 102
-echiparea tehnico-edilitare: alimentarea cu energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale prin extinderea reteleleor existente in zona.

In urma sedinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism din 30.04.2025 se avizeaza favorabil Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai impreuna cu plansa de reglementari vizata spre neschimbare ca anexa la punctul de vedere al C.T.A.T.U. Prahova nr . 32/30.04.2025.

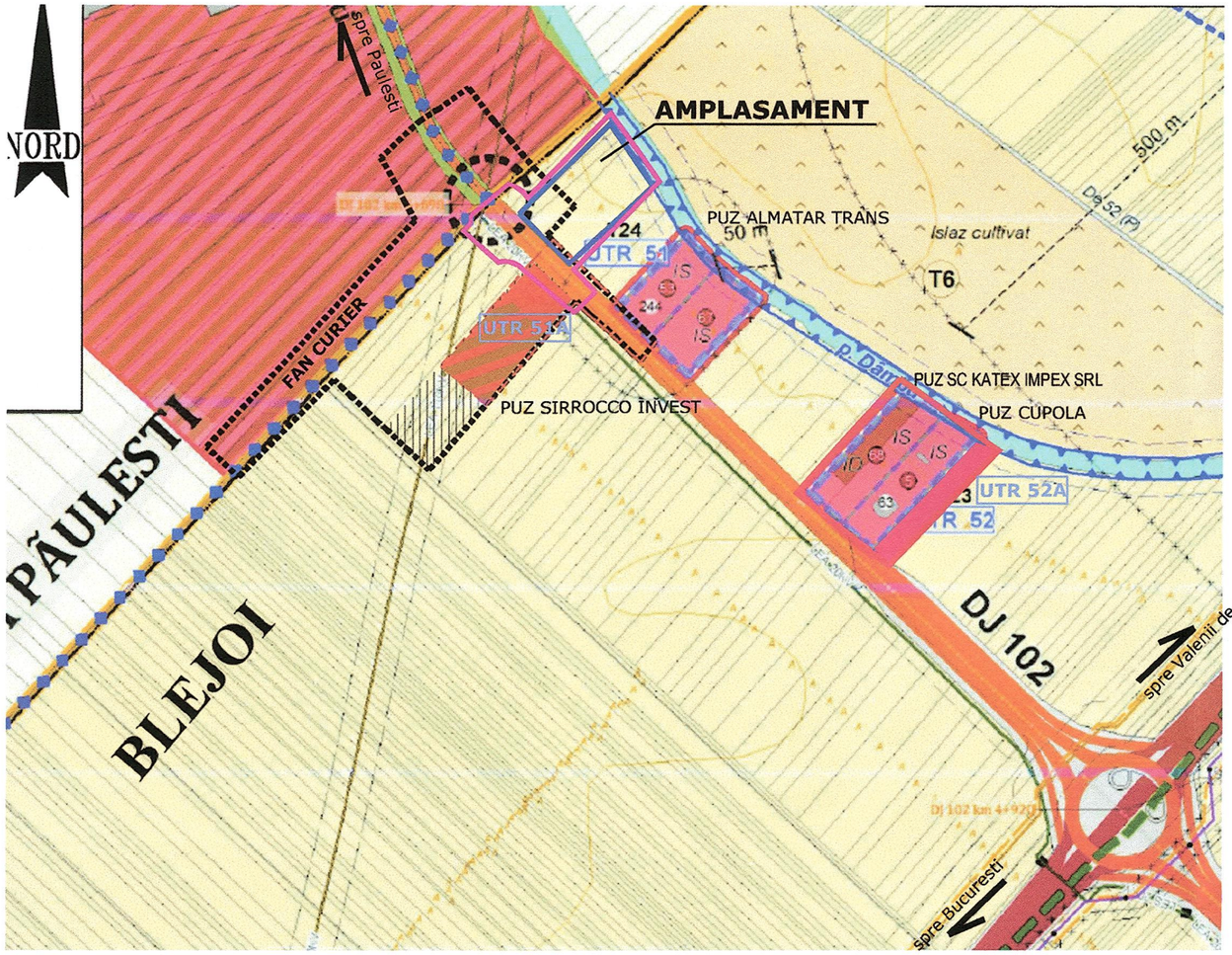
Elaboratorul si beneficiarul P.U.Z. raspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, in conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile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

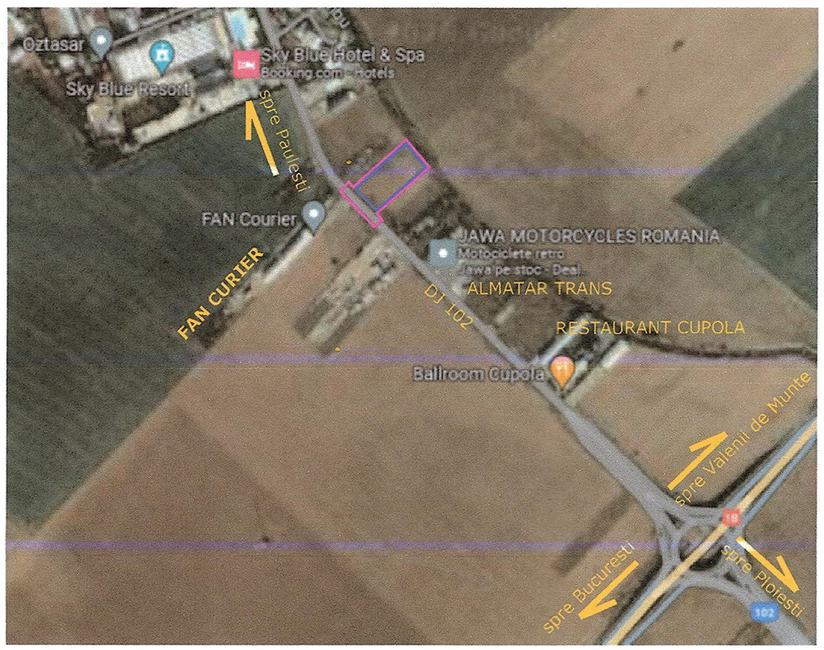
Prezentul aviz este un aviz tehnic si poate fi folosit numai in scopul aprobarii P.U.Z. Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după
aprobarea P.U.Z. si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 291 din 30.10.2024, emis de Primaria Comunei Blejoi.

p.Arhitect-Şef,
Licsandru Vasilica
Insp. urbanism

0. INCADRARE IN LOCALITATE





LEGENDA

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilan
- Amplasament
- Zona de studiu
- Doc. de urbanism aprobata PUZ Sirrocco

FOLOSINTA TERENURILOR
- Teren arabil
- Pasuni

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Zona cu functiuni complexe de interes general/zona institutii si servicii
- Zona mixta institutii si servicii si depozitare
- Zona mixta industrie nepoluanta, unitati de depozitare si servicii(com Paulesti)
- Ape

DRUMURI
- Nationale
- Judetene
- Comunale
- Amenajari intersectii rutiere

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 32 din 30.APR.2025
SECRETAR CTATU

ARHIZANE	PROIECTANT: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184		L.S.	INITIATOR: SC MASTER BLUE DELIVERY SRL SC KORRERT MAGIC EXPERT SRL	PROIECT 43/2023
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	SCARA	EXTINDERE intravilan (9752 mp) PENTRU ZONA MIXTA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE /INSTITUTII, SI SERVICII " SI ZONA CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (Sstud = 11196 mp) comuna BLEJOI, NC 29373 (T7, A65/2), NC 29374 (T7, A65/3),DJ 102 (din NC 34365)	FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi		1/5000		
PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi		DATA dec 2024	INCADRARE IN LOCALITATE	PLANSA 0.
DESENAT	arh. Andreea Aluchi				

ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

ARHITECT ŞEF

Urbanism
11.06.2025

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI URBANISM Data: - 4 IUN. 2025

Nr.inregistrare 11643/ 4 aprilie 2025

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 10379 Din 10 IUN. 2025

PUNCT DE VEDERE

Ca urmare a cererii adresate de d-na VASILICA LICSANDRU responsabil urbanism UAT Blejoi, cu sediul în judeţul Prahova, comuna Blejoi, strada Calea Buzău nr.10, cod poştal 107070, e-mail: urbanism.primariablejoi@yahoo.com, înregistrată la Consiliul Judeţean Prahova cu nr. 11643 din 04.04.2025,

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 **30 aprilie 2025** și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

-	vot „Favorabil”:	număr voturi:	**8**
-	vot „Favorabil cu condiții”	număr voturi:	-
-	vot „Negativ”	număr voturi:	-
-	vot „Abținere”	număr voturi:	-
-	vot „Amânare”	număr voturi:	-

se emite:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL

nr. 32 din 30 aprilie 2025

pentru Planul Urbanistic Zonal: **„PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (S = 9752 mp) PENTRU ZONĂ MIXTĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE, DEPOZITARE/INSTITUŢII ŞI SERVICII ŞI ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ (S*stud* = 11196 mp)**

generat de imobilul din comuna Blejoi, nr.cadastral 29373 (tarla 7, parcela A65/2), nr.cadastral 29374 (tarla 7, parcela A65/3), parte din nr.cadastral 34365 – DJ102

Inițiator : SC MASTER BLUE DELIVERY SRL ŞI SC KOREKT MAGIC EXPERT SRL

Proiectant : SC ARHIZANE PLAN SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Andreea Aluchi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Terenul studiat în documentaţia de urbanism are suprafața totală de 11196 mp și este amplasat parţial în intravilanul comunei Blejoi şi parţial în extravilan și cuprinde: S=3503 mp (aferentă nr.cadastral 29373- tarla T 7, parcelele A 65/2), S= 3460 mp (aferentă nr.cadastral 29374 - tarla T7, parcela A 65/3) şi S=4233 mp (parţial din nr.cadastral 34365 - DJ 102).

Terenul reglementat prin documentația de urbanism se identifică prin numărul cadastral 29373 şi nr.cadastral 29374 având următoarele vecinătăţi:

- *La nord-vest : nr.cadastral 29372;*
- *La nord -est : pârâul Dâmbu;*
- *La sud-est : nr.cadastral 29375;*
- *La sud-vest: nr.cadastral 34365 (DJ 102);*

şi are următorul regim juridic:

- *Terenul identificat cu nr.cadastral 29373 (tarla 7, parcela A65/2) - proprietate SOCIETATEA MASTER BLUE DELIVERY S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.51475/ 01.04.2025 emis de BCPI Ploieşti; nr.cadastral nr.cadastral 29374 (tarla 7, parcela A 65/3) – proprietate SOCIETATEA KOREKT MAGIC EXPERT S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.51473/ 01.04.2025 emis de BCPI Ploieşti*
- *Domeniul public al judeţului Prahova*

Prevederi PUG şi RLU ale comunei Blejoi – documentaţii aprobate prin HCL Blejoi nr. 13/ 04.02.2019:

Destinaţia stabilită prin PUG şi RLU ale localităţii – documentaţie aprobată este pentru: ,,**TA**" – zona terenuri agricole în extravilan, ,,**TC**" – zona terenuri ocupate de căi de comunicaţie pentru terenul situat în extravilanul localităţii şi ,,**CCr**" – zona căi de comunicaţie pentru terenul situat în intravilan.

TA – zona terenuri agricole în extravilan

- regim de construire: -;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: *anexe gospodăreşti ale exploataţilor agricole, lucrări de îmbunătăţiri funciare;*
- regim de înălțime minim/maxim: *P*;
- H*max cornişă* : *3 m*; H*max coamă* : *4 m*;
- P.O.T.max : -;
- C.U.T.max : -;
- retragerea minimă față de aliniament : - ;
- retrageri minime față de limitele laterale : -;
- retrageri minime față de limitele posterioare : -;

Prevederi PUZ şi RLU aferent propuse :

Prin documentaţia de urbanism se propune:

- Extinderea intravilanului comunei Blejoi cu 9752 mp
- Constituirea unui nou UTR - **UTR 51 B** cu următoarea zonare funcţională:
  - **ID/IS** - zona mixtă unităţi industriale, depozitare/ instituţii şi servicii;
  - **Ccr** - subzona căi de comunicaţii rutiere;

„**ID/IS**" – zonă mixtă unități industriale, depozitare/instituții și servicii
UTR 51B

- regim de construire: *izolat*;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante*: unităţi industriale, de depozitare şi servicii nepoluatel;*
- regim de înălțime minim/maxim: *P+1;*
- H*max coamă* = 10,00 m; H*max cornişă* = 8,00 m;
- P.O.T.*max* = 50%;
- C.U.T.*max* = 1,0;
- retragerea minimă față de aliniament la drum = *10 m (stânga) şi 5,00 m (dreapta);*
- retrageri minime față de limitele laterale = *3 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare = 2 *m;*
- circulaţii şi accese : *acces din DJ 102;*
- echipare tehnico edilitară: *alimentarea cu gaze naturale, energie electrică şi apă precum şi racordarea la reţeaua de canalizare se vor asigura prin extinderea reţelelor existente în zonă;*

„**Ccr**" - subzona căi de comunicaţie rutieră
UTR 51B

- regim de construire: -;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante*: circulaţie rutieră;*
- regim de înălțime minim/maxim: *-;*
- H*max coamă* = - ;
- P.O.T.*max* = -;
- C.U.T.*max* = - ;
- retragerea minimă față de aliniament = - *;*
- retrageri minime față de limitele laterale = *-;*
- retrageri minime față de limitele posterioare = *-;*
- circulaţii şi accese : acces din DJ 102;
- echipare tehnico edilitară: alimentarea cu gaze naturale, energie electrică şi apă precum şi racordarea la reţeaua de canalizare se vor asigura prin extinderea reţelelor existente în zonă;

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 punct de vedere, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul PUNCT DE VEDERE, împreună cu documentația vizată spre neschimbare, constituie fundamentare tehnică în sprijinul emiterii Avizului Arhitectului Șef al U.A.T. Blejoi, după care documentația poate fi supusă dezbaterii în cadrul Consiliului Local al U.A.T. Blejoi.

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

După aprobare, Primăria UAT Blejoi are următoarele obligații:

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

Achitat 400 lei conform Ordinului de plată nr. 1/ 01.04.2025 „Taxă pentru emiterea Punctului de vedere CTATU" conform Hotărârii nr.267/ 23.12.2024 a Consiliului Județean Prahova.

PREȘEDINTE CTATU

Virgiliu-Daniel Nanu

Consiliul Județean 2 Județul Prahova

SECRETAR CTATU

urb.Daniel Dumitru

2. REGLEMENTARI URBANISTICE

N

UTR 51A	50% / 1.00	IS / IS/D
UTR 51B	50% / 1.00	IS/ID

BILANŢ TERITORIAL PROPUS TEREN STUDIAT – pe zone funcţionale :

Destinaţia urbanistică / Zona funcţională	intravilan*	extravilan	total
• zona mixtă unităţi industriale, depozitare / instituţii şi servicii – „ID/IS"	6680	-	6680 [1]
• zona căi de comunicaţii – „CC", subzona rutiere – „CCr"	4516	-	4516
Total studiat (* în noul UTR nr. 51 B)	11196	-	11196

[1] după cedare 283 mp pentru amenajare intersecţie

BILANŢ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT – pe zone funcţionale :

Destinaţia urbanistică	EXISTENT			PROPUS		
	intravilan*	extravilan	total	intravilan**	extravilan	total
• zonă mixtă unităţi industriale, depozitare / instituţii şi servicii – „ID/IS",	-	-	-	6680	-	6680 [1]
• zona terenuri agricole – „TA"	-	6963	6963	-	-	-
• zona căi de comunicaţii - „CC", sbz. rutiere - „CCr"	1444	-	1444	4516	-	4516
• terenuri ocupate cu căi de comunicaţii - „TC"	-	2789	2789	-	-	-
Total studiat	1444	9752	11196	11196	-	11196

* în UTR nr. 51 A ** în noul UTR nr. 51 B

[1] după cedare 283 mp pentru amenajare intersecţie

BILANŢ TERITORIAL ZONA „ID/IS"

TOTAL ZONA „ID/IS"	mp	%
	6680,00 [1]	100
- construcţii (maxim)	3340,00	50
- circulaţii	2004,00	30
- spaţii verzi	1336,00	20

[1] după cedare 283 mp pentru amenajare intersecţie

LEGENDA

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilan
- Amplasament
- Zona studiu
- Regim de aliniere
- Aliniament
- Edificabil

FOLOSINTA TERENURILOR
- Teren arabil
- Ape

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Zona servicii de interes general IS
- Zonă mixtă unităţi industriale, depozitare / instituţii şi servicii - **ID / IS**
- Zona mixta industrie nepoluanta, unitati de depozitare si servicii(com Paulesti) **ID/IS1**

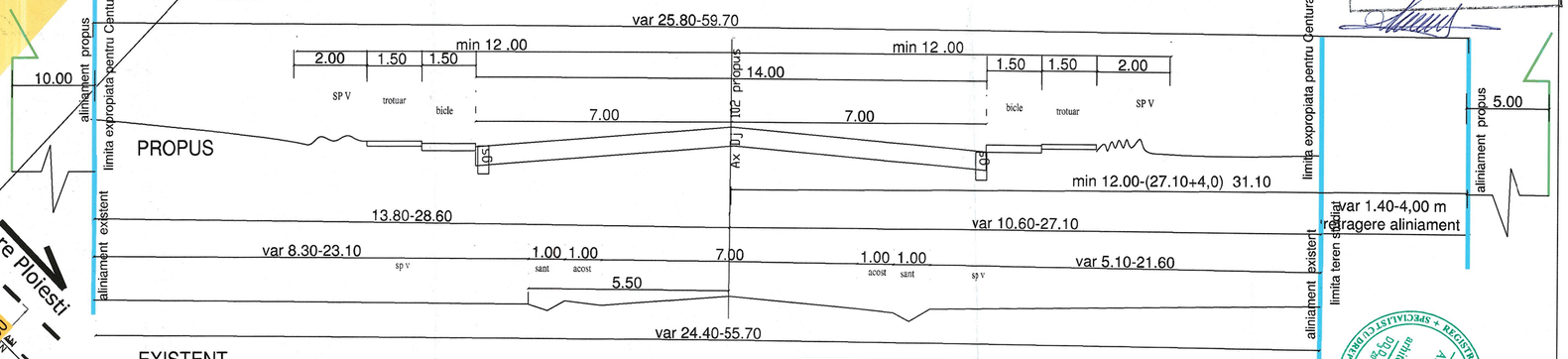
DRUMURI CCr
- Judetene intravilan
- Modernizare DJ propusa

REGLEMENTARI
- Zona de protectie LEA si curs apa
- Aparari de mal
- Plantatii de protectie

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA-existent
- LEA — LEA 110kV
- LEA — LEA 20kV

CONSILIUL JUDEŢEAN PRAHOVA
ANEXA LA PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 32 din 30 APR. 2026
SECRETAR CTATU

Profil transversal DJ 102-1-1-propus
scara 1:100



ARHIZANE PLAN	PROIECTANT: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184		INITIATOR: SC MASTER BLUE DELIVERY SRL SC KORREKT MAGIC EXPERT SRL		PROIECT 43/2023
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	SCARA 1/500	EXTINDERE intravilan (9752 mp) PENTRU: ZONA MIXTĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE, DEPOZITARE /INSTITUTII SI SERVICII " ŞI ZONA CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ" (Sstud = 11196 mp) comuna BLEJOI, NC 29373 (T7, A65/2), NC 29374 (T7, A65/3),DJ 102 (din NC 34365)	FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi				
PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi				
DESENAT	arh. Andreea Aluchi		DATA dec 2024	REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA 2.

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

EXTINDERE INTRAVILAN (9752 mp) **PENTRU „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE / INSTITUŢII ŞI SERVICII" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ"**
(Sstud = 11196 mp)
comuna **BLEJOI**, NC 29373 (T7, A65/2), NC 29374 (T7, A65/3); DJ 102 (din NC 34365)

Proiect nr. 43 / 2023; elaborat oct. 2024

- Beneficiari :
  - **SC MASTER BLUE DELIVERY SRL**
  - **SC KORREKT MAGIC EXPERT SRL**

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 32 din 30 APR. 2025
SECRETAR CTATU

ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploieşti
arh. Andreea Aluchi

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

• Denumire proiect : **EXTINDERE INTRAVILAN** (9752 mp) **PENTRU „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE / INSTITUŢII ŞI SERVICII" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ"** (Sstud = 11196 mp)
• Amplasament : com. **BLEJOI**, NC 29373 (T7, A65/2), NC 29374 (T7, A65/3); DJ 102 (din NC 34365)

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.
Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni si restricţii) sunt obligatorii pe întreaga parcelă ce face obiectul PUZ – **UTR nr. 51 B**
Regulamentul Local de Urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat aparținând UTR nr. 51 B
Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

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

1.3. Modificarea RLU aferent PUZ, se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o documentaţia iniţială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi compl. ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările şi completările ulterioare, pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broşură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broşură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 32 din 30 APR. 2025
SECRETAR CTATU

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în alte documentaţii de urbanism şi proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu PUZ :
• Plan topo faza PUZ, sc. 1 : 500 (SC CHIRIȚĂ ENGINEERING LAND SURVEYING SRL) vizat de OCPI Ph.
• PUG şi RLU comuna Blejoi aprobat prin HCL nr. 13/04.02.2019
• Informaţii din certificatul de urbanism nr. 291/30.10.2024 eliberat de Primăria comunei Blejoi
• *PUZ* extindere intravilan com. Blejoi (8987 mp) – zonă instituții și servicii și zonă mixtă instituții și servicii / depozitare și reglementări zonă căi de comunicare rutiere (intravilan com. Păulești și extravilan com. Blejoi); Autor SC BIG STUDIO – ARH. DESIGN SRL; Beneficiar : SC SIRROCCO INVEST SRL
• Studiul geotehnic (Oprea R. Nicolae PFA), verificat Af; • Aviz AN Apele Române-SGA Prahova
• Studiul pedologic (OSPA Prahova) • Aviz ANIF Prahova • Aviz Direcția Agricolă Jud. Prahova
• Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) • Studiul de echipare edilitară (SC WATER REFERENCE SRL)

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată – UTR nr. 51 B

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de »extindere intravilan pentru zonă mixtă unități industriale, depozitare / instituții și servicii « pentru amplasare secție confecționare ambalaje și accesorii din hârtie și carton și depozit logistic echipamente pentru evenimente
3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor în UTR nr. 51 B

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA
AVIZUL DE PEPHNE CTATU
Nr. 32 din 30 APR. 2025
SECRETAR CTATU

4.1. Poziția în teritoriu și activitățile preconizate a se desfășura pe acest teren nu sunt de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit. În zonă studiată activează numai servicii nepoluante.
4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor din următoarele legi (cu modificările și completările ulterioare) :
- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar, art. 91, alin. (1) și art. 92, alin. (1)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47[1]
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 23
- Legea nr. 86/27.06.2014 pentru aprobarea OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr.18/1991.

Notă :
• Conform Studiului pedologic, terenul (arabil) este încadrat în clasa **III** de fertilitate (mijlocie).
• Conform avizului ANIF, în zonă nu sunt lucrări de îmbunătățiri funciare
• Titularul obiectivului amplasat pe terenul agricol este obligat :
- să ia măsuri prealabile executării construcției, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a jud. Prahova, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, rep., cu modificările și completările ulterioare;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.
4.3. Se va respecta zona de protecție sanitară : 2 m / limita lucrării de regularizare a pârâului Dâmbu
4.4. În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora. În cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice vor fi anunțate de urgență instituțiile abilitate : Primăria comunei Blejoi și D.J. Cultură Prahova.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare" cu respectarea recomandărilor.

5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice aprofundate bazate pe foraje geotehnice şi verificate Af, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 cu modificările și completările ulterioare şi a normelor şi prescripţiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenţa şi stabilitatea construcţiilor, siguranţa în exploatare, igiena şi sănătatea oamenilor, protecţia la foc şi a mediului.

5.3. Referitor expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor şi reţelelor, căilor de comunicaţii şi alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art. 11 din RGU şi condiţiile din avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„ID/IS" – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII

„CC" – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII – „CC", subzona **CĂI RUTIERE – „CCr"**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR SI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

„ID / IS" – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVCII

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂŢI

Se referă la suprafața de 6680 mp destinată amplasării obiectivelor propuse

Art. 1 - *Tipuri de subzone funcţionale*

- Nu e cazul

Art. 2 - *Funcţiunea dominantă a zonei*

- unități industriale, de depozitare și servicii nepoluante

Art. 3 - *Funcţiuni complementare admise zonei*

- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi cu rol estetic, ecologic, de protecție

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 4 - *Utilizări permise*

- unități productive industriale, de depozitare și servicii nepoluante
- birouri / sedii administrative, anexe sociale pentru personal (vestiare, grupuri sanitare, sală mese, etc.)
- anexe aferente funcțiunilor permise (spații tehnice; depozite deșeuri, ambalaje;
- spații prezentare și desfacere ambalaje și accesorii și echipamente organizare evenimente
- construcții provizorii pe structuri metalice cu închideri din material textil (corturi, prelate, baloane)
- locuință de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, după caz
- remiză mijloace transport; rezervoare de combustibil; stație încărcare auto electrică
- rețele tehnico-edilitare aferente activităților permise : iluminat exterior, instalații de protecție și alarmă; hidranți incendiu, punct PSI; rezervor înmagazinare apă și instalație hidrofor pentru situații de urgență conform cerințe ISU (NP 133/2022)
- surse de energie regenerabilă : panouri fotovoltaice, minieoliene, pompe de căldură aer-apă
- alei carosabile şi pietonale, parcări, platforme, pavaje
- spaţii verzi decorative și plantații de protecție, după caz
- împrejmuiri perimetrale și despărțitoare; firme și panouri publicitare, semnalistică

JUDEȚEAN
HOVA
VIZAT LA
AVIZE CTATU
32 din 30.APR.2025
CTATU

Art. 5 - *Utilizări permise cu condiţii*

- efectuarea de studii geotehnice detaliate, verificate Af, pentru fiecare din obiectivele propuse
- înștiințarea în maxim 72 ore a Primăriei Blejoi și a D.J. Cultură Ph. în situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul executării lucrărilor de construcţii şi amenajări
- rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigenţelor de igienă, protecţie sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor în vigoare

Art. 6 - *Utilizări interzise*

- obiective care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia (unități industriale și de depozitare poluante, unități agrozootehnice, unități de transporturi, locuințe permanente, instituții publice, depozite deșeuri, depozite angro, etc.)
- unități poluante (produc zgomot, vibraţii, radiaţii) cu risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- deteriorarea calității apelor prin poluarea resurselor de suprafață sau adâncime
- evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră

Art. 7 - *Interdicţii temporare*

- orice construcție sau amenajare până la întocmirea unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af
- oricare din construcțiile admise la articolul 4, în zona de lărgire a drumurilor și de creare a acceselor până la realizarea acestora
- autorizația de construire pentru fiecare din obiectivele propuse pe loturile concesionate se va elibera după sau concomitent cu autorizația de construire a infrastructurii rutiere și edilitare

Art. 8 - *Interdicţii permanente*

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea precipitațiilor atmosferice
- amplasarea în zona drumurilor a unor activități dezagreabile ca aspect (depozite deșeuri, ambalaje)
- orice fel de construcţii care nu respectă normele sanitare în vigoare precum şi servituţile impuse

CAPITOLUL 3 – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 - *Orientarea față de punctele cardinale*

Conform RGU, Anexa nr. 3

- pentru construcții industriale și comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public şi a birourilor, cu evitarea orientării faţadelor lungi vitrate către est si vest
- orientarea spre nord a anexelor, depozitelor, spaţiilor tehnice, atelierelor de lucru, etc.

Art. 10 - *Amplasarea față de drumurile publice*

Prin PUZ s-a stabilit ca aliniamentul la DJ 102 în zona studiată să fie amplasat la o distanță de 12,00 – 31,10 m / ax DJ 102, prin retragerea cu 4,00 m față de limita expropriată (profil propus „1 – 1")

Art. 11 - *Amplasarea față de aliniamentul la drum*

• retragerea construcțiilor (m)	profil „1 – 1" perspectiva	
	p. stg.	p. dr.*
- față de ax	23,80 – 38,60	17,00 – 36,10
- față de aliniament	10,00	5,00

* a amplasamentului studiat

Art. 12 - *Amplasarea în interiorul parcelei*

- față de limitele laterale : 3,00 m
- față de limita lucrării de regularizare a pârâului Dâmbu : 2,00 m

• distanţa minimă între construcţiile amplasate pe aceeaşi parcelă trebuie să fie egală cu jumătate din înălţimea construcţiei celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m

JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
ANEXA LA PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 32 din 30 APR. 2025
SECRETAR CTATU

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - *Accese carosabile*

- Accesul se va efectua direct din DJ 102, va fi comun și se va amenaja pe parcela cu NC 29374
Pentru detalii suplimentare, se va consulta Capitolul „Zona căi de comunicații" – „CC"
- În incintele studiate se vor amenaja platforme carosabile care vor include locurile de parcare și spațiul de manevră necesar astfel încât intrarea și ieșirea din / în DJ 102 să se realizeze numai cu fața mașinilor
- Circulația în incintă se va rezolva în conformitate cu prevederile legale inclusiv pentru transportul de mare tonaj, asigurându-se totodată condițiile (spații de manevră și întoarcere) pentru intervenţiile speciale (incendii, salvare, salubritate).
- Prin grija beneficiarului se vor monta indicatoarele prevăzute în proiectul de drumuri.

PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 52 din 30 APR. 2025
SECRETAR CTATU

Art. 14 - *Accese pietonale*

- toate construcțiile si amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni
- accesele pietonale vor fi reglementate ca accesibilitate şi continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor pt. deplina siguranță a deplasării, în relație cu circulația tuturor vehiculelor
- la autorizarea construcţiilor şi amenajărilor la care se asigură accese pietoni se va aplica legislaţia privind deplasarea în condiții de confort şi siguranţă precum şi exigenţele impuse de circulaţia persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 15 – *Parcaje*

- Spațiile de parcare se vor asigura în exclusivitate *în cadrul incintei*
- Numărul de locuri se va stabili la următoarele faze de proiectare conform Anexei nr. 5 la RGU, în funcţie de specificul activității, gabaritul mijloacelor de transport, capacitatea și suprafaţa desfăşurată a obiectivelor

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - *Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente*

Conform art. 13 şi 27 din R.G.U., se va proceda astfel :
Amplasamentul beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă

Art. 17 - *Realizarea de rețele edilitare*

- toate clădirile vor fi racordate la utilități;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011

Art. 18 - *Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau judeţului, după caz.
(2) Rețelele de gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) şi (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcţii

Art. 19 - *Parcelarea*

Se admit dezmembrări pentru lărgire / modernizare drum

Art.20 - *Înălţimea construcţiilor*

- **P+1** (Hmax coamă = 10 m; Hmax cornișă = 8 m), măsurați de la cota teren amenajat,
- pentru instalații tehnologice și semnalistică se admit înălțimi mai mari
- se permit subsoluri/demisoluri, funcție de recomandările din Studiul geotehnic

Art. 21 - *Aspectul exterior al construcţiilor*

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale ale obiectivului, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane, integrată în relieful zonei (câmpie)
- se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite
- construcţiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea lor improprie
- anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică şi intensitate, preferabil pastel, cu accente de culoare max 10%
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor şi anexelor;
- se va evita amplasarea pe fațada principală : elemente de izolație sau coșuri vizibile din tablă; elemente prefabricate din beton; rețelele, conducte și contoare de utilități
- tâmplărie : PVC / aluminiu cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără alte decorații
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;
- se admit construcții provizorii pe structuri metalice cu închideri din material textil (corturi, prelate, baloane)

Art. 22 - *Procentul de ocupare a terenului*

- **POT maxim : 50 %**

Art. 22[1] - *Coeficientul de utilizare a terenului*

- **CUT maxim : 1,0**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejmuiri

Art. 23 - *Spaţii verzi şi plantate*

- Spații verzi decorative și plantații de protecție (20 % din suprafața incintei „ID/IS")

Art. 24 - *Împrejmuiri*

- transparente/decorative la aliniamente, Hmax = 2,0 m
- opțional opace pe celelalte laturi (Hmax = 2,0 m)
- instalații de supraveghere, sisteme de protecţie contra intruziunilor (Hmax = 4,00 m)
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente, etc

• Distanța de amplasare a împrejmuirilor la DJ 102 :

- 12,00 – 31,10 m / ax DJ 102 (profil propus „1 – 1")

„CC" - ZONA CĂI DE COMUNICAŢII, subz. **CĂI RUTIERE – „CCr"** (intravilan)

Se referă la suprafața de 4516 mp (aferentă DJ 102), din care :

- 1444 mp (existent intravilan)
- 2789 mp (extravilan)
- 283 mp (lărgire)

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 32 din 30 APR. 2025
SECRETAR CTATU

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂŢI

Art. 1 - *Tipuri de subzone funcţionale*

- nu e cazul

Art. 2 - *Funcţiunea dominantă a zonei*

- construcţii şi amenajări pentru căi de comunicaţie rutieră

Art. 3 - *Funcţiuni complementare admise zonei*

- mobilier urban aferent arterelor de circulaţie
- echipare edilitară
- spaţii verzi

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA
ANEXA LA
PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 32 din 30 APRILIE 2025
SECRETAR CTATU

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 4 - *Utilizări permise*

- căi de comunicaţie rutieră
- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice
- refugii şi treceri pietoni
- spaţii alveolare carosabile pentru transportul în comun
- reţele tehnico – edilitare
- plantaţii de aliniament

Art. 5 - *Utilizări permise cu condiţii*

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie :
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare
  - să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă)
  - cu respectarea condițiilor tehnice din avizele deținătorilor de infrastructură (rețele, drumuri)

Art. 6 - *Utilizări interzise*

- orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare/extindere;
- orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - modernizarea intersecţiilor
  - realizarea spaţiilor de parcare
- pe terenurile vizibile din circulaţia publică rutieră se interzic :
  - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
  - amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate
  - terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri , etc.
- în zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
  - construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente
  - panouri independente de reclamă publicitară
  - amenajări provizorii sau instalări de chioşcuri
  - obturarea cu mobilier urban a acceselor carosabile
  - staţionarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării

Art. 7 - *Interdicţii temporare*

- orice construcţie în zonele de interdicţie temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecţii, extinderi şi modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) prevăzute în documentaţia urbanistică
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentaţii de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ

Art. 8 - *Interdicţii permanente*

- orice fel de construcţie care prin destinaţie, conformare, volumetrie şi estetică impietează asupra desfăşurării în bune condiţii a funcţiunii dominante : construcţii provizorii, chioşcuri, panouri publicitare, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 - *Orientarea faţă de punctele cardinale*

Art. 10 - *Amplasarea faţă de drumurile publice*

Art. 11 - *Amplasarea faţă de aliniamentele la drum*

Art. 12 - *Amplasarea în interiorul parcelei*

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - *Accese carosabile*

- În zona studiată, DJ 102 va fi amenajat conform profil propus „1 – 1" (ampriza totală 24,00 m) :
  - 14,00 m : parte carosabilă (profil acoperiș)
  - 2 x 1,50 m : pista biciclete
  - 2 x 1,50 m : trotuar
  - 2 x 2,00 m : spațiu verde
  - spațiu verde până în limitele cadastrale
- În zona giratiei se va rezerva 4,00 m de la limita exterioară a zonei expropriate pentru Centura Păulești, fiind astfel afectate limitele de proprietate cu o lățime variabilă între 1,40 m și 4,00 m.
- Partea carosabilă va avea pante între 1,50 și 2,50% spre gurile de vărsare.
- Sistemul de canalizare ape pluviale din zona pasajului se va extinde pe întreg tronsonul DJ 102.
- Se propune realizarea unui acces comun amenajat la distanța de minim 60 m față de axul viitoarei intersecții, prin *racord simplu la banda 2 a carosabilului DJ 102*, în 2 etape astfel :
  - varianta provizorie : la carosabilul existent, cu R=15,00 m pe lățimea de minim 6,00 m
  - varianta perspectiva : la viitorul carosabil (4 fire), cu R=12,00 m pe lățimea de minim 6,00 m

Art. 14 – *Accese pietonale*

- se vor desfășura pe trotuarele DJ 102 amenajat conform profilului propus „1 – 1"

Art. 15 – *Parcaje*

• Spațiile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori (personal angajat, clienți) se vor asigura exclusiv în incinta proprietăților studiate.

Poziția acestora și numărul de locuri se vor stabili la următoarele faze de proiectare (conform RGU, Anexa 5, pct. 5.12 – construcții industriale), funcție de specificul activității, suprafața desfășurată și gabaritul autovehiculelor.

• Este interzisă parcarea / staționarea autovehiculelor pe carosabilul DJ 102, atât în timpul execuției cât și a funcționării obiectivului.

Mobilarea prezentată este orientativă și poate suporta modificări la fazele următoare de proiectare, însă elementele geometrice ale accesului și asigurarea parcajelor conform HGR nr. 525/1996 se vor respecta.

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA
PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 32 din 30 APR. 2025
SECRETAR CTATU

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - *Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente*

- Amplasamentul beneficiază de echipare edilitară completă

Art. 17 - *Realizarea de rețele edilitare*

- Noile rețele tehnico-edilitare și racordurile la acestea vor executa conform prevederilor HGR nr. 490/2011

Art. 18 - *Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.
(2) Rețelele de gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) şi (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – *Parcelarea*
Art. 20 – *Înălțimea construcțiilor*
Art. 21 – *Aspectul exterior al construcțiilor*
Art. 22 – *Procentul de ocupare al terenului*
Art. 22[1] – *Coeficientul de ocupare al terenului*

- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejmuiri

Art. 23 - *Spaţii verzi şi plantate*

- se vor amplasa conform profilului propus „1 – 1"

Art. 24 - *Împrejmuiri*

- Distanța de amplasare a împrejmuirilor la DJ 102 :
  - 12,00 – 31,10 m / ax DJ 102 (profil propus „1 – 1")

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 51 B

Întocmit
arh. Andreea Aluchi

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 32 din 30 APR. 2025
SECRETAR CTATU

5. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

UTR 51A	50% / 1.00	IS / IS/D
UTR 51B	50% / 1.00	IS/ID

N

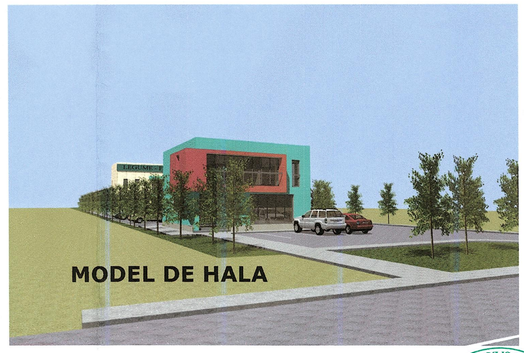
LEGENDA

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilan
- Amplasament
- Zona studiu
- Regim de aliniere
- Aliniament
- Edificabil

DRUMURI CCr
- Judetene intravilan
- Modernizare DJ propusa

REGLEMENTARI
- Aparari de mal
- Plantatii de protectie

MOBILARE INFORMATIVA
- Carosabil incinta si alei
- Spatii verzi amenajate / teren liber
- Constructii propuse



PROIECTANT: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184				INITIATOR: SC MASTER BLUE DELIVERY SRL SC KORREKT MAGIC EXPERT SRL	PROIECT 43/2023
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	SCARA	EXTINDERE intravilan (9752 mp) PENTRU „ZONA MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE /INSTITUTII SI SERVICII " ȘI „ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ" (Sstud = 11196 mp) comuna BLEJOI, NC 29373 (T7, A65/2), NC 29374 (T7, A65/3),DJ 102 (din NC 34365)	FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi		1/500		
PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi				
DESENAT	arh. Andreea Aluchi		DATA dec 2024	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	PLANSA 5.