Nr. 7995/ 16.04.2026

ANUNȚ

referitor la elaborarea Proiectului de hotărâre

privind aprobarea P.U.Z. –"SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN" (Sstud.= 22190 mp.)"

Astăzi 16.04.2026 Primăria comunei Blejoi, anunţă deschiderea procedurii de transparenţă decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotarare privind aprobarea documentaţiei :

P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (Sstud.= 22190 mp.)"

Documentaţia aferentă proiectului de act normativ include: proiectul de hotărâre, avizul Arhitectului Sef, referatul de aprobare, raportul compartimentului de specialitate si punctual de vedere al C.T.A.T.U.Prahova.

Documentaţia poate fi consultată începând cu data de 16.04.2026 pana in 28.05.2026 (30 zile lucratoare) 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, CaleaBuzău, nr.10, biroul, nr.6-Urbanism.

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 10.05.2026 pe adresa de e-mail: blejoiprahova@yahoo.com, urbanism.primariablejoi@yahoo.com sau la sediul Primăriei comunei Blejoi – Registratură, de luni până joi, între orele 08 – 16, vineri între orele 08-14.

Materialele transmise vor purta menţiunea : Propuneri privind **aprobarea** documentaţiei **P.U.Z. SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN" (Sstud.= 22190 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 vor fi justificate 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 pana la data de 10.05.2026

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. – "SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN" (Sstud.= 22190 mp.)"** se face conform Legii nr. 52/2003, republicată, privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare . Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: inspector urbanism: Camelia Başag-Cojocaru.

ROMÂNIA
Județul PRAHOVA
Primaria Comunei BLEJOI

Ca urmare a cererii adresate de [1]) MOSEAN CONSTRUCT S.R.L. CU sediul in Mun. Bucuresti, sector 1, str. Berveni, Nr. 27 , înregistrata la Primaria Comunei Blejoi cu nr. 7499 din 15. 04.2026, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul:

A V I Z
Nr. 7499 15.04.2026

pentru Planul urbanistic zonal – "SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN" (Sstud.= 22190 mp.)"

- Initiator: S.C. MOSEAN CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant: S.C. BIG STUDIO ARH-DESING S.R.L.
Specialist cu drept de semnatura RUR: arh. Bogdan Georgescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiata in P.U.Z:
Suprafața reglementată prin documentația de urbanism este de **9.782 mp, aferentă nr. cadastral 34169** și se află **în proprietatea societății S.C. MOȘEAN CONSTRUCT S.R.L.**
Terenul studiat în documentația de urbanism în suprafață de 22.190 mp și este amplasat atât în intravilan, cât și în extravilan și cuprinde:

- **S = 9.782 mp** - *aferentă nr. cadastral 34169*
- **S = 2.422 mp** - *aferentă nr. cadastral 34117 (str. Velisco)*
- **S = 5.861 mp** - *aferentă str. Mihai Viteazu*
- **S = 753 mp** - *aferentă str. Toma Alimos*
- **S = 1.198 mp** - *aferentă str. Avram Iancu*
- **S = 1.659 mp** - *aferentă nr. cadastral 32868 - DN1A*
- **S = 515 mp** - *aferentă nr. cadastral 34138 - str. Popa Sapca*

Terenul pentru care se solicită intervenția urbanistică prin documentația de urbanism se identifică prin nr. cadastral 34169 și are următoarele vecinătăți:

- Nord – Nr. cadastral 34163, Nr. cadastral 34167, Nr. cadastral 34168
- Sud – Nr. Cadastral 34171, Nr. cadastral 34170
- Vest – nr. cadastral 34117 - Strada Velisco
- Est – Strada Mihai Viteazu

Imobilele studiate au următorul regim juridic:

- **S = 9.782 mp *(aferentă nr. cadastral 34169)***, aflată în proprietatea lui S.C. MOSEAN CONSTRUCT S.R.L., în conformitate cu Contractul de Vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 569 / 08.05.2023, emis de Notar Public Calin Mirela și a Extrasului de Carte funciară pentru informare nr. 38959 / 05.03.2026

emis de B.C.P.I. Ploiești, pentru care se notează interdicțiile de înstrăinare, închiriere, dezmembrare, demolare, construire, grevare cu sarcini în favoarea lui EASY CREDIT IFN S.A..

- **S = 2.422 mp (aferentă nr. cadastral 34117)**, aparține domeniului public al Comunei Blejoi, din care 2.279 mp sunt situați în intravilan și 143 mp sunt situați în extravilan conform Extrasului de Carte funciară pentru informare nr. 38958 / 05.03.2026 emis de B.C.P.I. Ploiești.
- **S = 5.861 mp *(aferentă str. Mihai Viteazu)***, aparține domeniului public al Comunei Blejoi conform HGR 1359 / 2001.
- **S = 753 mp (aferentă str. Toma Alimos)**, aparține domeniului public al Comunei Blejoi conform HGR 1359 / 2001.
- **S = 1.198 mp (aferentă str. Avram Iancu)**, aparține domeniului public al Comunei Blejoi conform HGR 1359 / 2001.
- **S = 1.659 mp *(aferentă nr. cadastral 32868 - DN1A)***, aparține domeniului public al Statului Român, dat spre administrare Ministerului Transporturilor Infrastructurii și Comunicațiilor, concesionat de C.N.A.I.R. S.A. conform Extrasului de Carte funciară pentru informare nr. 38957 / 05.03.2026 emis de B.C.P.I. Ploiești.
- **S = 515 mp *(aferentă nr. cadastral 34138 - str. Popa Sapca)***, aparține domeniului public al Comunei Blejoi conform Extrasului de Carte funciară pentru informare nr. 38960 / 05.03.2026 emis de B.C.P.I. Ploiești.

Prevederi PUG și RLU ale UAT Blejoi – documentații aprobate

Conform PUG și RLU ale localității - documentații aprobate, terenurile sunt situate în **UTR 18** – zonă cu funcțiune

- *„L" – zonă locuințe, subzonă locuinte individuale.*
  - *Procent de ocupare a terenului: POT = 35%;*
  - *Coeficient de utilizare a terenului: CUT = 1,05;*
- *„CC" – zonă căi de comunicație rutieră – subzonă „CCr"*
- *„TC" – terenuri ocupate de căi de comunicație în extravilan*

Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :

Prin documentația de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

1. Reconfigurare (reparcelare) teren aferent nr. cadastral 34169 pentru reglementare cartier de locuințe astfel:
   - Schimbarea parțială a destinației terenului identificat prin NC 34169 – (*tarla T10, parcelă Cc896, tarla T10, parcelă V895, tarla T10, parcelă A894, tarla T28, parcelă A215/51*) în S=9782 mp, din zonă de locuințe individuale în zonă de locuințe colective;
   - Parcelare teren în **16 loturi** din care:
     - **Lot 1** - *Locuințe colective, reglementat - subzonă locuințe colective – Lc, cu regim de înălțime S/D+P+2 și spațiu verde, reglementat - subzonă spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție – SP1;*
     - **Lot 2 – Lot 14** – *Locuințe individuale, reglementat - subzonă locuințe individuale - L, cu regim de înălțime S/D+P+2;*
     - **Lot 15** – *spațiu verde, reglementat - subzonă spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție – SP1;*
     - **Lot 16** – *drum incintă, reglementat - zonă căi de comunicații – CC - subzonă căi de comunicație rutieră și pietonală publică – Ccr.*
2. Constituirea unei noi unități teritoriale de referință, respectiv **UTR 18A**, cu următoarea zonare funcțională:

- **L** – Subzonă locuințe individuale
- **Lc** – Subzonă locuințe colective
- **SP1** – Subzonă spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție.
- **CC** – zonă căi de comunicații - **Ccr** - subzonă căi de comunicație rutieră și pietonală publică

- **Reglementări urbanistice propuse:**

- **L – Zonă locuințe individuale**

  - regim de construire: *izolat;*
  - funcțiune dominantă: *construcții rezidențiale cu regim mic de înălțime;*
  - regim de înălțime minim/maxim: *S/D+P+2;*
  - H*max*: 12,00 m;
  - P.O.T.*max* : 35 % ;
  - C.U.T.*max* : 1,05
  - retragerea minimă față de aliniament : *min 3,00 m pentru str. Velisco și drum nou propus (conform profil B-B);*
  - retrageri minime față de limitele laterale : *min. 3,00 m;*
  - retrageri minime față de limitele posterioare: *min. 3,00 m;*
  - circulații și accese: *Accesul carosabil în incintă se va realiza din strada cu traficul cel mai redus;*
  - echipare tehnico-edilitară: *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.*

- **Lc – Zonă locuințe colective**

  - regim de construire: *izolat;*
  - funcțiune dominantă: *construcții rezidențiale cu regim mic, mediu de înălțime;*
  - regim de înălțime minim/maxim: *S/D+P+2;*
  - H*max*: 14,00 m;
  - P.O.T.*max* : 30 % ;
  - C.U.T.*max* : 1,50
  - retragerea minimă față de aliniament : *min 5,00 m pentru str. Mihai Viteazu (conform profil A-A) și min 3,00 m pentru drumul nou propus (conform profil B-B);*
  - retrageri minime față de limitele laterale : *min. 3,00 m;*
  - retrageri minime față de limitele posterioare: *min. 3,00 m;*
  - circulații și accese: *Accesul carosabil în incintă se va realiza cu raze de 6 către zona de parcare aferentă locuinței colective;*
  - echipare tehnico-edilitară: *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.*

- **SP1 – Subzonă spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție.**

  - regim de construire: -;
  - funcțiune dominantă: *spații verzi amenajate și loc de joacă pentru copii;*
  - regim de înălțime minim/maxim: -;
  - H*max*: -;

- P.O.T.*max* : - ;
- C.U.T.*max* : -;
- retragerea minimă față de aliniament : -;
- retrageri minime față de limitele laterale : -;
- retrageri minime față de limitele posterioare: -;
- circulații și accese: *Accesul carosabil în incintă se va realiza exclusiv în zona de parcare amenajată;*
- echipare tehnico-edilitară: *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.*

- **CCr – Subzonă căi de comunicație rutieră și pietonală publică.**

- regim de construire: -;
- funcțiune dominantă: *căi de comunicații rutiere și parcări;*
- regim de înălțime minim/maxim: -;
- H*max*: -;
- P.O.T.*max* : - ;
- C.U.T.*max* : -;
- retragerea minimă față de aliniament : -;
- retrageri minime față de limitele laterale : -;
- retrageri minime față de limitele posterioare: -;
- circulații și accese: *Reglementarea profilelor pentru strada Mihai Viteazul si strada Velisco (De 215/33);*
- echipare tehnico-edilitară: *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.*

În urma evaluării documentației de urbanism în cadrul Comisiei CTATU Prahova din 25 martie membrii comisiei nu au avut observații / recomandări.

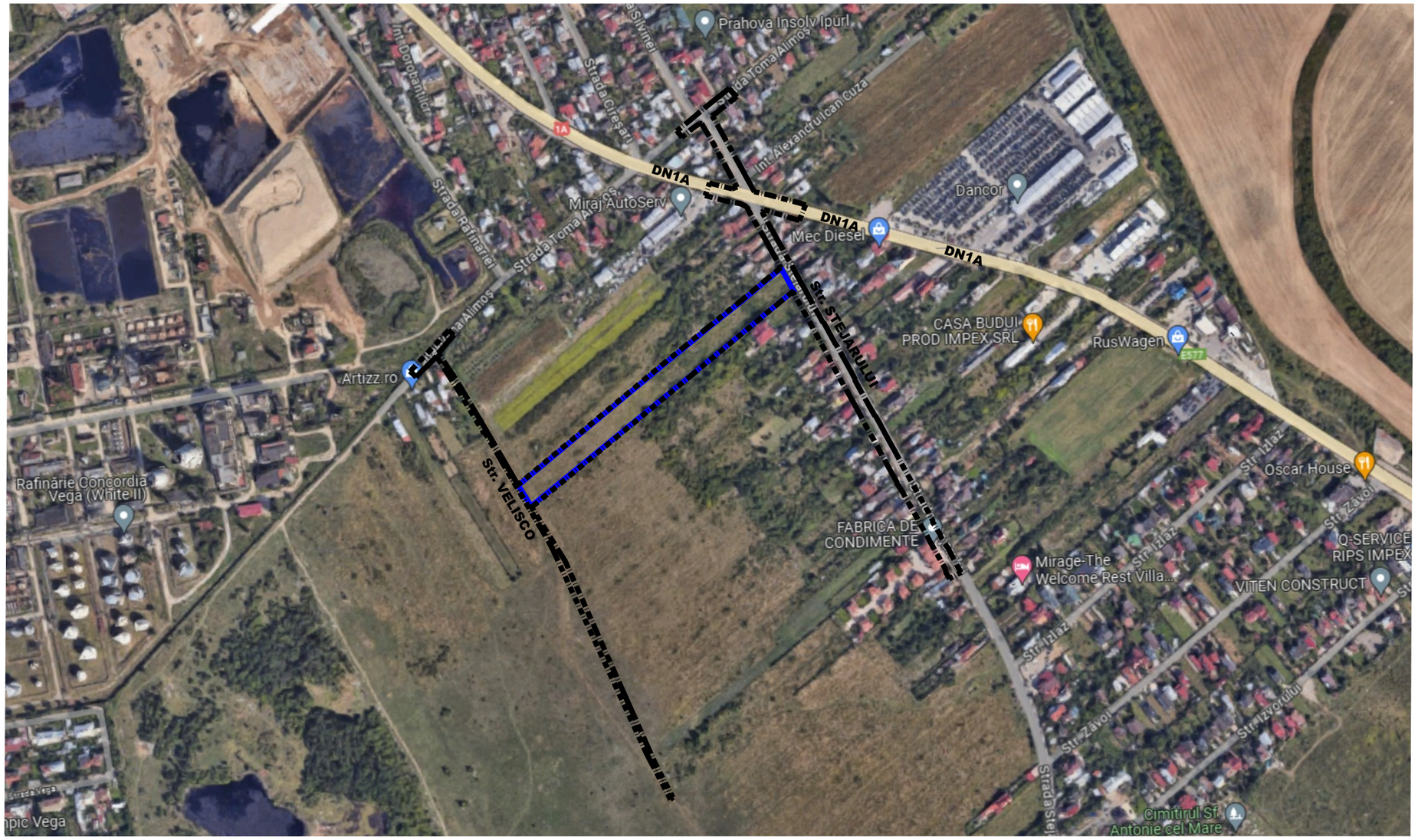
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z.-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z., în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

In urma sedinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism din 25.03.2026 s-a avizat favorabil Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, conform punctului de vedere nr. 12 din 25.03.2026.

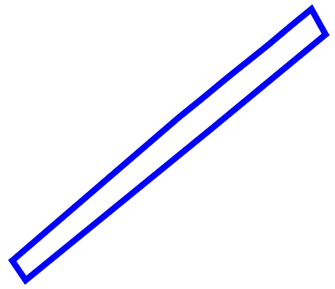
Prezentul aviz este un aviz tehnic si poate fi folosit numai in scopul aprobarii P.U.Z. Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 225 din 23.08.2024, emis de Primaria Comunei Blejoi.

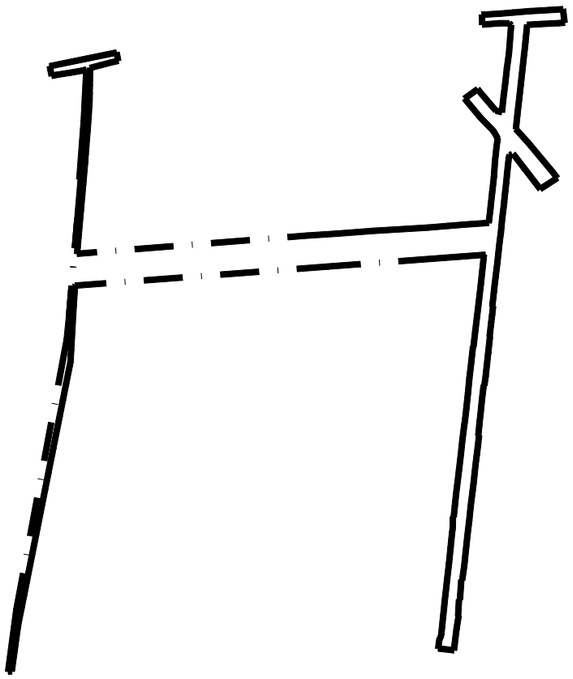
p.Arhitect-Șef,
Basag-Cojocaru Camelia
Insp. urbanism



INCADRARE IN ZONA
sc 1:5.000



Limita zona reglementata = 9.782 mp



Limita zona studiata = 22.190 mp

BiG
arhigeo
Telefon : 0722.588805
e-mail: arhi_geo@yahoo.com

DENUMIREA LUCRARII:
PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONALOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (Sst.=22.190 mp)

AMPLASAMENT:
Com. Blejoi, sat Tantareni, str. Mihai Viteazu nr.16, T10, T28 Cc896 V895 A894 215/51, (NC. 34169) str. Mihai Viteazu, str.Velisco (NC.34117)- Intravilan/extravilan

BENEFICIAR: MOSEAN CONSTRUCT SRL

SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu		
PROIECTAT	Sp. planif. ter. Ioana Licu		
DESENAT	Sp. planif. ter. Ioana Licu		
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu		

TITLUL PLANSEI : **INCADRARE IN ZONA**

NR. PLANSA : U - 01.3

NUMAR PROIECT 211/2023

FAZA P.U.Z.

27.09.2023

SCARA 1:5.000

JUDEȚUL PRAHOVA
ROMÂNIA
COMUNA BLEJOI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE PARȚIALĂ DIN ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PARCELARE TEREN INTRAVILAN *(Sstud. = 22.190 mp)*

Consiliul Local al comunei Blejoi, județul Prahova,
Văzând Referatul de aprobare nr.7555din 15.04.2026 al Primarului comunei Blejoi;
Având în vedere Raportul de specialitate nr.7592 din 16.04.2026
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– **PUZ– SCHIMBARE DESTINAȚIE PARȚIALĂ DIN ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PARCELARE TEREN INTRAVILAN** *(Sstud. = 22.190 mp)*

generat de imobilul din comuna **Blejoi**, judetul Prahova**,** comuna **Blejoi**, sat Țânțăreni, **nr.cadastral 34169** *str. Mihai Viteazul, nr. 16 (tarla T10, parcelă Cc896, tarla T10, parcelă V895, tarla T10, parcelă A894, tarla T28, parcelă 215/51),**nr. cadastral 34117** - str. Velisco (tarla T28, parcelă De 215/33), **nr. cadastral 34138** – str. Popa Sapca (tarla T11, parcela Ds 1267),**nr. cadastral 32868** – DN1A*
întocmită de S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.-arh.Bogdan Georgescu, punctului de vedere favorabil cu condirii nr. 12 din 25.03.2026 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Prahova si avizului nr. 7499 din 15.04.2026 intocmit pentru Arhitect Șef de inspector urbanism, beneficiari S.C. MOSEAN CONSTRUCT S.R.L.
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 –" **PUZ– SCHIMBARE DESTINAȚIE PARȚIALĂ DIN ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PARCELARE TEREN INTRAVILAN** *(Sstud. = 22.190 mp)*
întocmită de S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.-arh.Bogdan Georgescu, având punct de vedere favorabil cu conditii nr. 12/ 25.04.2026 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și urbanism a județului Prahova și Avizul nr. 7499 din 15.04.2026 intocmit pentru Arhitect Șef de inspector urbanism .
Art. 2. Documentația aprobată conform art. 1 are durata de valabilitate de 5 ani.

Blejoi,
16.04.2026

Initiator,
Primar
Adrian DUMITRU

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 7592 Din 16 APR. 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin cererea nr. 7499 din 15.04.2026, S.C. MOSEAN CONSTRUCT S.R.L. cu sediul in Mun. Bucuresti, sector 1, str. Berveni, Nr. 27, solicita Consiliului Local Blejoi aprobarea documentației **PUZ - SCHIMBARE DESTINAȚIE PARȚIALĂ DIN ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PARCELARE TEREN INTRAVILAN** *(Sstud. = 22.190 mp)*

Denumirea proiectului : PUZ– SCHIMBARE DESTINAȚIE PARȚIALĂ DIN ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PARCELARE TEREN INTRAVILAN *(Sstud. = 22.190 mp)*
Localizarea acestuia: judetul Prahova**,** comuna **Blejoi**, sat Țânțăreni, **nr.cadastral 34169** *str. Mihai Viteazul, nr. 16 (tarla T10, parcelă Cc896, tarla T10, parcelă V895, tarla T10, parcelă A894, tarla T28, parcelă 215/51),**nr. cadastral 34117** - str. Velisco (tarla T28, parcelă De 215/33), **nr. cadastral 34138** – str. Popa Sapca (tarla T11, parcela Ds 1267),**nr. cadastral 32868** – DN1A*

Faza de proiectare:	- Plan Urbanistic Zonal
Beneficiar:	- S.C. MOSEAN CONSTRUCT S.R.L.
Nr.proiect/Data elaborarii	- **163**/2024
Proiectant:	- S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnatura R.U.R. : Arh. Bogdan Georgescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Suprafața reglementată prin documentația de urbanism este de **9.782 mp, aferentă nr. cadastral 34169** și se află **în proprietatea societății S.C. MOȘEAN CONSTRUCT S.R.L.**
Terenul studiat în documentația de urbanism în suprafață de 22.190 mp și este amplasat atât în intravilan, cât și în extravilan și cuprinde:

- **S = 9.782 mp** - *aferentă nr. cadastral 34169*
- **S = 2.422 mp** - *aferentă nr. cadastral 34117 (str. Velisco)*
- **S = 5.861 mp** - *aferentă str. Mihai Viteazu*
- **S = 753 mp** - *aferentă str. Toma Alimos*
- **S = 1.198 mp** - *aferentă str. Avram Iancu*
- **S = 1.659 mp** - *aferentă nr. cadastral 32868 - DN1A*
- **S = 515 mp** - *aferentă nr. cadastral 34138 - str. Popa Sapca*

Terenul pentru care se solicită intervenția urbanistică prin documentația de urbanism se identifică prin nr. cadastral 34169 și are următoarele vecinătăți:

- Nord – Nr. cadastral 34163, Nr. cadastral 34167, Nr. cadastral 34168
- Sud – Nr. Cadastral 34171, Nr. cadastral 34170
- Vest – nr. cadastral 34117 - Strada Velisco
- Est – Strada Mihai Viteazu

Imobilele studiate au următorul regim juridic:

- **S = 9.782 mp** ***(aferentă nr. cadastral 34169)***, aflată în proprietatea lui S.C. MOSEAN CONSTRUCT S.R.L., în conformitate cu Contractul de Vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 569 / 08.05.2023, emis de Notar Public Calin Mirela și a Extrasului de Carte funciară pentru informare nr. 38959 / 05.03.2026 emis de B.C.P.I. Ploiești, pentru care se notează interdicțiile de înstrăinare, închiriere, dezmembrare, demolare, construire, grevare cu sarcini în favoarea lui EASY CREDIT IFN S.A..

- **S = 2.422 mp (aferentă nr. cadastral 34117)**, aparţine domeniului public al Comunei Blejoi, din care 2.279 mp sunt situaţi în intravilan şi 143 mp sunt situaţi în extravilan conform Extrasului de Carte funciară pentru informare nr. 38958 / 05.03.2026 emis de B.C.P.I. Ploieşti.
- **S = 5.861 mp *(aferentă str. Mihai Viteazu)***, aparţine domeniului public al Comunei Blejoi conform HGR 1359 / 2001.
- **S = 753 mp (aferentă str. Toma Alimos)**, aparţine domeniului public al Comunei Blejoi conform HGR 1359 / 2001.
- **S = 1.198 mp (aferentă str. Avram Iancu)**, aparţine domeniului public al Comunei Blejoi conform HGR 1359 / 2001.
- **S = 1.659 mp *(aferentă nr. cadastral 32868 - DN1A)***, aparţine domeniului public al Statului Român, dat spre administrare Ministerului Transporturilor Infrastructurii şi Comunicaţiilor, concesionat de C.N.A.I.R. S.A. conform Extrasului de Carte funciară pentru informare nr. 38957 / 05.03.2026 emis de B.C.P.I. Ploieşti.
- **S = 515 mp *(aferentă nr. cadastral 34138 - str. Popa Sapca)***, aparţine domeniului public al Comunei Blejoi conform Extrasului de Carte funciară pentru informare nr. 38960 / 05.03.2026 emis de B.C.P.I. Ploieşti.

<u>Prevederi PUG şi RLU ale UAT Blejoi – documentaţii aprobate</u>

Conform PUG şi RLU ale localităţii - documentaţii aprobate, terenurile sunt situate în **UTR 18** – zonă cu funcţiune

- *„L" – zonă locuinţe, subzonă locuinte individuale.*
  - *Procent de ocupare a terenului: POT = 35%;*
  - *Coeficient de utilizare a terenului: CUT = 1,05;*
- *„CC" – zonă căi de comunicaţie rutieră – subzonă „CCr"*
- *„TC" – terenuri ocupate de căi de comunicaţie în extravilan*

<u>Prevederi PUZ şi RLU aferent propuse :</u>

Prin documentaţia de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

1. Reconfigurare (reparcelare) teren aferent nr. cadastral 34169 pentru reglementare cartier de locuinţe astfel:
   - Schimbarea parţială a destinaţiei terenului identificat prin NC 34169 – (*tarla T10, parcelă Cc896, tarla T10, parcelă V895, tarla T10, parcelă A894, tarla T28, parcelă A215/51*) în S=9782 mp, din zonă de locuinţe individuale în zonă de locuinţe colective;
   - Parcelare teren în **<u>16 loturi</u>** din care:
     - **<u>Lot 1</u>** - *Locuinţe colective, reglementat - subzonă locuinţe colective – Lc, cu regim de înălţime S/D+P+2 şi spaţiu verde, reglementat - subzonă spaţii verzi amenajate, agrement şi perdele de protecţie – SP1;*
     - **<u>Lot 2 – Lot 14</u>** – *Locuinţe individuale, reglementat - subzonă locuinţe individuale - L, cu regim de înălţime S/D+P+2;*
     - **<u>Lot 15</u>** – *spaţiu verde, reglementat - subzonă spaţii verzi amenajate, agrement şi perdele de protecţie – SP1;*
     - **<u>Lot 16</u>** – *drum incintă, reglementat - zonă căi de comunicaţii – CC - subzonă căi de comunicaţie rutieră şi pietonală publică – Ccr.*
2. Constituirea unei noi unităţi teritoriale de referinţă, respectiv **<u>UTR 18A</u>**, cu următoarea zonare funcţională:
   - **L** – Subzonă locuinţe individuale
   - **Lc** – Subzonă locuinţe colective
   - **SP1** – Subzonă spaţii verzi amenajate, agrement şi perdele de protecţie.
   - **CC** – zonă căi de comunicaţii - **Ccr** - subzonă căi de comunicaţie rutieră şi pietonală publică

- **L – Zonă locuințe individuale**

  - regim de construire: *izolat;*
  - funcțiune dominantă: *construcții rezidențiale cu regim mic de înălțime;*
  - regim de înălțime minim/maxim: *S/D+P+2;*
  - H*max*: 12,00 m;
  - P.O.T.*max* : 35 % *;*
  - C.U.T.*max* : 1,05
  - retragerea minimă față de aliniament : *min 3,00 m pentru str. Velisco și drum nou propus (conform profil B-B);*
  - retrageri minime față de limitele laterale : *min. 3,00 m;*
  - retrageri minime față de limitele posterioare: *min. 3,00 m;*
  - circulații și accese: *Accesul carosabil în incintă se va realiza din strada cu traficul cel mai redus;*
  - echipare tehnico-edilitară: *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.*

- **Lc – Zonă locuințe colective**

  - regim de construire: *izolat;*
  - funcțiune dominantă: *construcții rezidențiale cu regim mic, mediu de înălțime;*
  - regim de înălțime minim/maxim: *S/D+P+2;*
  - H*max*: 14,00 m;
  - P.O.T.*max* : 30 % *;*
  - C.U.T.*max* : 1,50
  - retragerea minimă față de aliniament : *min 5,00 m pentru str. Mihai Viteazu (conform profil A-A) și min 3,00 m pentru drumul nou propus (conform profil B-B);*
  - retrageri minime față de limitele laterale : *min. 3,00 m;*
  - retrageri minime față de limitele posterioare: *min. 3,00 m;*
  - circulații și accese: *Accesul carosabil în incintă se va realiza cu raze de 6 către zona de parcare aferentă locuinței colective;*
  - echipare tehnico-edilitară: *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.*

- **SP1 – Subzonă spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție.**

  - regim de construire: *-;*
  - funcțiune dominantă: *spații verzi amenajate și loc de joacă pentru copii;*
  - regim de înălțime minim/maxim: *-;*
  - H*max*: -;
  - P.O.T.*max* : - *;*
  - C.U.T.*max* : -;
  - retragerea minimă față de aliniament : *-;*
  - retrageri minime față de limitele laterale : *-;*
  - retrageri minime față de limitele posterioare: *-;*
  - circulații și accese: *Accesul carosabil în incintă se va realiza exclusiv în zona de parcare amenajată;*
  - echipare tehnico-edilitară: *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf.*

- **CCr – Subzonă căi de comunicație rutieră și pietonală publică.**

  - regim de construire: -;
  - funcțiune dominantă: *căi de comunicații rutiere și parcări;*
  - regim de înălțime minim/maxim: -;
  - H*max*: -;
  - P.O.T.*max* : - ;
  - C.U.T.*max* : -;
  - retragerea minimă față de aliniament : -;
  - retrageri minime față de limitele laterale : -;
  - retrageri minime față de limitele posterioare: -;
  - circulații și accese: *Reglementarea profilelor pentru strada Mihai Viteazul si strada Velisco (De 215/33);*
  - echipare tehnico-edilitară: *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.*

Ca urmare a analizarii documentatiei in sedinta din data de 25.03.2026 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a judetului Prahova s-a emis punctul de vedere favorabil cu conditii nr. 12 din 25.03.2026, a fost intocmit Avizul nr. 7499 din 15.04.2026 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
BASAG-COJOCARU CAMELIA

ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
COD FISCAL 2845346
Comuna Blejoi, sat Blejoi, Calea Buzău, nr. 10, judeţul Prahova
Telefon/fax 0244 /410445, 0244/410660;
email: blejoiprahova@yahoo.com/ blejoi@ph.e-adm.ro

Nr. 17404/30.09.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa a II-a – etapa elaborarii propunerilor P.U.Z. si R.L.U. aferent, de informare si consultare a publicului cu privire la documentatia:

Denumire: PUZ–SCHIMBARE DESTINAŢIE PARŢIALA DIN ZONĂ LOCUINŢE INDIVIDUALE ÎN ZONA LOCUINŢE COLECTIVE, CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERA ŞI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (Sstudiata=22190 MP)

Localizare: judetul PRAHOVA, comuna BLEJOI, satul ŢÂNŢĂRENI, str. Mihai Viteazul, nr. 16, strada Toma Alimoş, str. Avram Iancu, DN 1A 84+997 km, str. Popa Şapca, str. Velisco, Tarlaua - 10, Parcelele Cc 896, V 895, A 894, Tarlaua - 28, P-A 215/51.

Iniţiator: S.C. MOSEAN CONSTRUCT S.R.L.

Elaborator: S.C. BIG ARHIGEO S.R.L., Arh. Bogdan Georgescu -

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si consulta publicul:

Prin Anunţul cu nr. 15340/29.08.2024, publicul a fost invitat să consulte documentaţia tehnică la sediul Primăriei Comunei Blejoi-la Serviciul Urbanism-Birou nr. 6, în perioada 02.09.2024- 26.09.2024 şi permanent pe site-ul www.primariablejoi.ro, Rubrica DEZBATERI PUBLICE;

In acest scop, beneficiarul documentatiei de urbanism a amplasat doua panouri pe parcela care a generat PUZ conform Anexei 2 la H.C.L. 80/28.11.2023 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea panurilor de ur banism si amenajare a teritoriului, au fost notificati cetatenii ale caror proprietati sunt direct afectate de propunerile PUZ, prin adresele expediate prin posta si prin publicarea anuntului pe site-ul www.primariablejoi.ro, sectiunea dezbateri publice.

Consultarea documentatiei a fost facuta pe site-ul primariei comunei Blejoi www.primariablejoi.ro in sectiunea Dezbateri publice, in perioada 02.09.2024-26.09.2024.

De asemenea, publicul a fost invitat să transmită observaţii şi propuneri referitoare la propunerile preliminare asupra documentelor disponibile referitoare la P.U.Z. în perioada 02.09.2024- 26.09.2024 prin:

- scrisori depuse la registratura din cadrul Primăriei Blejoi (în perioada indicată)
- fax la nr. 0244-410445
- email la adresa: urbanism.primariablejoi@yahoo.ro
- scrisori prin poştă pe adresa instituţiei(cu data de trimitere în perioada indicată)

Documentaţia expusă/disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Blejoi nu a fost consultată de niciun cetăţean.

Nu s-a solicitat de catre vecinii lotului sau terte persoane, organizarea unei dezbateri publice in termenul prevazut de regulament.

Avand in vedere ca s-au parcurs procedurile prevazute in H.C.L. nr. 17/ 24.03.2011si HCL nr. 80/28.11.2023 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea panurilor de urbanism si amenajare a teritoriului Etapa a II-a – etapa elaborarii propunerilor PUZ si RLU aferent, de informare si consultare a publicului cu privire la documentatia "SCHIMBARE DESTINAȚIE PARȚIALA DIN ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONA LOCUINȚE COLECTIVE, CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERA ȘI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (Sstudiata=22190 MP) " a fost finalizata si se va putea incepe circuitul legal de avizare.

Întocmit,
Inspector urbanism
Camelia Basag

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 7555 Din 15 APR. 2026

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei

PUZ "**SCHIMBARE DESTINAȚIE PARȚIALA DIN ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONA LOCUINȚE COLECTIVE, CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERA ȘI PARCELARE TEREN INTRAVILAN" (Sstud.= 22190 mp.)"**

Prin cererea nr.7499 din 15.04.2026, S.C. MOSEAN CONSTRUCR S.R.L. solicita Consiliului Local Blejoi aprobarea documentației mai sus menționată.

Terenul studiat prin PUZ are **suprafața totală de 22190 mp.** si *este amplasat atat in intravilan cat si in extravilan .*

- *Terenul reglementat prin documentatia de urbanism este de 9782 mp. , aferent numarului cadastral 34169, si se afla in proprietatea societatii S.C. MOSEAN CONSTRUCR S.R.L.* în conformitate cu Contractul de vânzare - cumpărare cu nr. 569 / 08.05.2023, emis de Notar Public Calin Mirela și a Extrasului de Carte funciară pentru informare nr. 38959 / 05.03.2026 emis de B.C.P.I. Ploiești, pentru care se notează interdicțiile de înstrăinare, închiriere, dezmembrare, demolare, construire, grevare cu sarcini în favoarea lui EASY CREDIT IFN

Prevederi P.U.G și R.L.U aprobat conform HCL Blejoi nr.13/04.02.2019

Conform PUG şi RLU ale localităţii - documentaţii aprobate, terenurile sunt situate în **UTR 18** – zonă cu funcțiune

- *„L" – zonă locuințe, subzonă locuinte individuale.*
  - *Procent de ocupare a terenului: POT = 35%;*
  - *Coeficient de utilizare a terenului: CUT = 1,05;*
- *„CC" – zonă căi de comunicație rutieră – subzonă „CCr"*
- *„TC" – terenuri ocupate de căi de comunicație în extravilan*

Prin documentaţia de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

1. Reconfigurare (reparcelare) teren aferent nr. cadastral 34169 pentru reglementare cartier de locuințe astfel:
   - Schimbarea parțială a destinației terenului identificat prin NC 34169 – (*tarla T10, parcelă Cc896, tarla T10, parcelă V895, tarla T10, parcelă A894, tarla T28, parcelă A215/51*) în S=9782 mp, din zonă de locuințe individuale în zonă de locuințe colective;
   - Parcelare teren în **16 loturi** din care:
     - **Lot 1** - *Locuințe colective, reglementat - subzonă locuințe colective – Lc, cu regim de înălțime S/D+P+2 și spațiu verde, reglementat - subzonă spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție – SP1;*
     - **Lot 2 – Lot 14** – *Locuințe individuale, reglementat - subzonă locuințe individuale - L, cu regim de înălțime S/D+P+2;*
     - **Lot 15** – *spațiu verde, reglementat - subzonă spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție – SP1;*
     - **Lot 16** – *drum incintă, reglementat - zonă căi de comunicații – CC - subzonă căi de comunicație rutieră și pietonală publică – Ccr.*
2. Constituirea unei noi unități teritoriale de referință, respectiv **UTR 18A**, cu următoarea zonare funcțională:
   - **L** – Subzonă locuințe individuale
   - **Lc** – Subzonă locuințe colective
   - **SP1** – Subzonă spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție.
   - **CC** – zonă căi de comunicații - **Ccr** - subzonă căi de comunicație rutieră și pietonală publică

ona instituții și servicii (IS)

Documentatia a fost anlizata de C.T.A.T.U. Prahova si a obținut punct de vedere favorabil nr. 12 din 25.03.2026, a fost intocmit Avizul nr. 7499 din 15.04.2026, de inspector urbanism, p. Arhitect Sef.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR

Judetul PRAHOVA
Teritoriu adm: BLEJOI -INTRAVILAN / EXTRAVILAN
Adresa imobil: Com. Blejoi, sat Tantareni, str. Mihai Viteazu nr.16, T10, T28 Cc896 V895 A894 215/51,
str. Mihai Viteazu,str. Toma Alimos, str. Avram Iancu, DN 1A 84+997km, str. Popa Sapca, str. Velisco
Proprietari: Comuna Blejoi- domeniu public
Statul Roman- domeniu public
SC MOSEAN CONSTRUCT
Beneficiar: SC MOSEAN CONSTRUCT SRL

NOTA: Suprafata studiata = 22190 mp, din care:
S str. Mihai Viteazu = 5861 mp
S str. Toma Alimos = 753 mp
S str. Avram Iancu = 1198 mp
S DN1A = 1659 mp- nr.cad. 32868
S str. Popa Sapca = 515 mp- nr.cad. 34138
S str. Velisco = 2422 mp- nr.cad. 34117, din care S intravilan=2279mp, S extravilan=143mp
S nr. cad. 34169 = 9782 mp, din care S curti constructii=380 mp, S vie=250 mp, S arabil=9152 mp

LEGENDA

Stalp beton	Ax drum
Stalp lemn	Margine drum
Stalp metal	Ax sant
Ventil gaze	Trotuar
Indicator	Conducta gaze
Hidrant	Gard
Rasuflatoare gaze	
Camin apa	
Camin canal	
Camin gaze	
Fantana	
Gager	

UTR EXISTENT
UTR 18

L	35%
	1,05

Rh max = S+P+2

UTR NOU
UTR 18A

L	35%
	1,05

Rh max = S/D+P+2
Hmax = 12 m

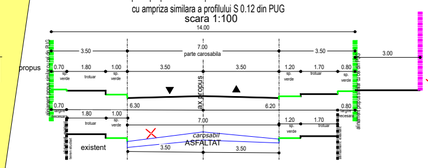
Lc	40%
	1,60

Rh max = S/D+P+3
Hmax = 15 m

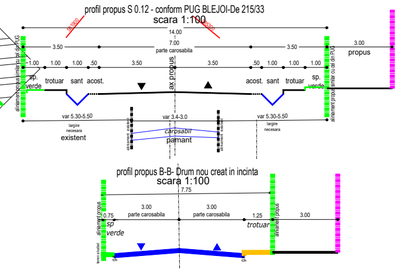
SP1	-%
	-

TA
L
Lc
SP1
CCr
Lot 1
Lot 2
Lot 3
Lot 4
Lot 5
Lot 6
Lot 7
Lot 8
Lot 9
Lot 10
Lot 11
Lot 12
Lot 13
Lot 14
Lot 15
Lot 16
UTR 18A
Strada Mihai Viteazu
Mobiliare orientativa
Ax cadastral De 215 / 33 Strada Velisco
Zona Parcaje propuse - 9 parcaje
Drum de acces propus
Lea 20kV
A-A
B-B

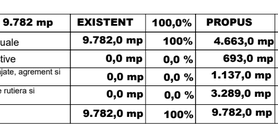
profil propus A-A *se aplica la str Mihai Viteazu cu ampriza similara a profilului S 0.12 din PUG
scara 1:100



profil propus S 0.12 - conform PUG BLEJOI-De 215/33
scara 1:100



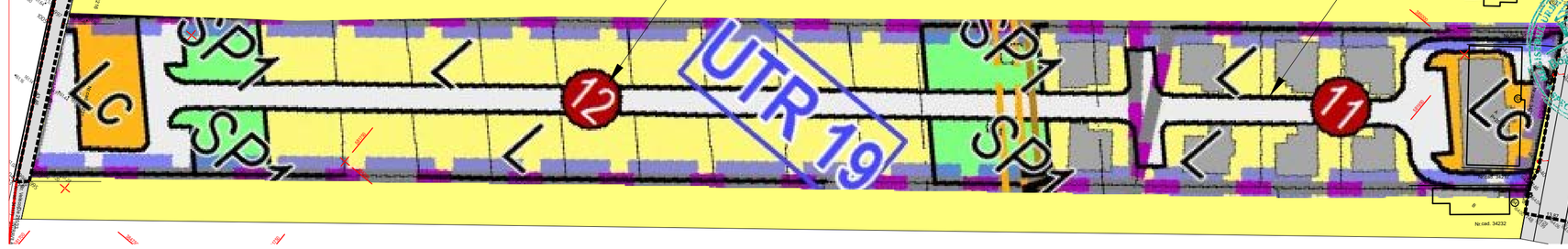
profil propus B-B- Drum nou creat in incinta
scara 1:100



BILANT S = 9.782 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
L - subzona locuinte individuale	9.782,0 mp	100%	4.663,0 mp	47,67%
Lc - subzona locuinte colective	0,0 mp	0,0 %	693,0 mp	7,08%
SP1 - subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie	0,0 mp	0,0 %	1.137,0 mp	11,62%
Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica	0,0 mp	0,0 %	3.289,0 mp	33,63%
TOTAL	9.782,0 mp	100%	9.782,0 mp	100%

PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 1545/ 01.08.2008

PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 1394 / 12.03.2007



LEGENDA

Limite
- Limita zona studiata (22.190 mp)
- Limita teren reglementat (9.782 mp)
- Limita intravilan
- Limita UTR 18
- Aliniament
- Regim Aliniere
- Edificabil
- Profile stradale
- Drum propus conform profile transversale PUG

Zonificare functionala
- L - subzona locuinte individuale
- Lc - subzona locuinte colective
- SP1 - subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie
- Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica

RETELE EDILITARE
- Retea electrica de inalta tensiune - LEA 20kV
- Retea gaze DN 250 Filipesti-Teleajen (casata)
- Retea gaze presiune 25 bari, DN500 Vega - SRM Teleajen
- Retea transport produse petroliere PETROTRANS S.A.
- Retea azot Rompetrol Rafinare S.A.
- Retea hidrogen Rompetrol Rafinare S.A.

ZONA DE PROTECTIE/SIGURANTA
- Zona de protectie fata de culoare tehnice existente (linii de inalta tensiune, conducte transport gazolina, titei, magistrale transgaz, conducte rompetrol, conducte aductiune, transport produse petroliere)
- Zona de protectie fata de retea LEA - 24 m
- Protectie conducte

BiG arhigeo
Telefon : 0722.588805
e-mail: arhi_geo@yahoo.com

DENUMIREA LUCRARII:
PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONALOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (Sst.=22.190 mp)
AMPLASAMENT:
Com. Blejoi, sat Tantareni, str. Mihai Viteazu nr.16, T10, T28 Cc896 V895 A894 215/51, (NC. 34169) str. Mihai Viteazu, str.Velisco (NC.34117)- intravilan/extravilan

NUMAR PROIECT 211/2023

BENEFICIAR: MOSEAN CONSTRUCT SRL

FAZA P.U.Z.

SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	
PROIECTAT	Sp. planif. ter. Ioana Licu	
DESENAT	Sp. planif. ter. Ioana Licu	
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	

TITLUL PLANSEI : **REGLEMENTARI URBANISTICE**

27.09.2023

NR. PLANSA : U - 03

PROIECTARE LOCUINTE HOTELURI RESTAURANTE
SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONA LOCUINTE INDIVDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (Sst. = 22.190 mp)**
- Amplasament: **Com. Blejoi, sat Tantareni, str. Mihai Viteazu nr.16, T10, T28 Cc896 V895 A894 215/51, str. Mihai Viteazu, str.Velisco,Intravilan/extravilan**
- Beneficiari **MOSEAN CONSTRUCT S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. ARHIGEO S.R.L.**
  Arh. BOGDAN GEORGESCU

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat in interiorul zonei care a generat PUZ zona delimitata conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.75/27.03.2023

2. Corelări cu alte documentaţii

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează şi completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinaţii.

3. Condiţii de aplicare

3.1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum şi o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate în vigoare şi le detaliază. Prezentul regulament respectă conditiile din avizele obtinute, şi preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevăzute prin acestea.

3.2.Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum şi în conţinutul RLU-lui.

4. Derogări de la prevederile Regulamentului

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: zone funcţionale, functiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, paşii necesari pentru elaborarea, avizarea şi aprobarea PUZ-urilor sunt reglementaţi de Legea 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare.

.

5. Baza legală a elaborării

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificarile completarile
ulterioare

HGR NR. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea
Regulamentului General de Urbanism

Ordinui MLPAT nr. 21/N110.04.2000 (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (brosura) - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru at Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile completarile ulterioare

- HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania

- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire Ia elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCŢIONALE

UTR 18A

L – Subzona locuinte individuale

Lc – Subzona locuinte colective

SP1 – Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie.

CC – ZONA CAI DE COMUNICATII
Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica

CAPITOLUL III – ZONAREA FUNCŢIONALA

L – Subzona locuinte individuale

1. Generalităţi

art.1. Tipuri de subzone funtionale

- nu e cazul

art.2. Funcţiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime

art.3. Funcţiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale la parterul locuintelor
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

2. Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- locuinte individuale amplasate in sistem izolat.
- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- constructii anexa: magazii, garaje, foisoare, gratare, piscina
- spaţii plantate cu rol decorativ
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, imprejmuiri, utilitati

art.5. Utilizări permise cu condiţii

- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale la parterul locuintelor dar nu mai mult de 50% din procentul de ocupare al terenului si cu un program de lucru maxim 8-19.
- garaje amplasate izolat sau cuplat cu conditia incadrarii in zona edificabila a lotului.

- Orice funcţiune de la art.4 cu conditia amenajarii drumului nou propus prin PUZ conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului pana la receptia primei unitati locative.

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

art.6. Utilizari interzise

- Unitatii poluante

3 Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1.Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea faţă de punctele cardinale

- Constructiile vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit.

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire, care sa respecte Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018, pentru reducerea distantei.

art.8. Amplasarea faţă de drumurile publice

Fata de axul drumurilor s-au prevazut urmatoarele retrageri pana la aliniament:

- fata de Strada Velisco – profil S0.12 se prevede o retragere din axul drumului de 7,00m pana la aliniament.

- fata de axul drumului propus in incinta – profil B-B, s-a prevazut o retragere pana la 4,25 m.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumul existent Strada Velisco va fi de minim 3,00 m, conform profilului S0.12.

- Retragerea fata de aliniamentul la drumul nou propus va fi de 3,00 m, conform profilului B-B.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noii constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale si fata de cea posterioara de 3,00m, conform plansei de Reglementari Urbanistice

- modul de construire-izolat

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinte se va realiza din strada cu traficul cel mai redus

art.12. Accese pietonale

- Aleile pietonale din incinta vor avea minim 1m latime.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderea retelelor din drumul existent si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.14. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire a viitorului obiectiv.

art.15. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Reţelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare şi apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.
- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

art.16. Parcelarea

- Se permit alipiri ale imobilelor propuse si dezmembrari ale loturilor pentru alipirea la cele alaturate.

art.17. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

S/D+P+2

H max = 12m

art.18. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
- Aspectul exterior al construcţiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;
- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
- Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5%
- Sunt interzise imitatiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie.

Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiei sau zonei înconjurătoare.

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. max = 35% şi C.U.T. max = 1,05.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

art.20. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.
- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

art.21. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai putin de 20%.

art.22. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,8m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor, cu înălţimea de maxim 2,0 m.

Lc – Subzona locuinte colective

1. Generalităţi

art.1. Tipuri de subzone funtionale

- nu e cazul

art.2. Funcţiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic, mediu de inaltime

art.3. Funcţiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare

- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

2. Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- locuinte colective
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc.
- Mobilier exterior urban: bănci, coşuri de gunoi, stâlpi de iluminat/lămpi de exterior, etc.
- Panouri fotovoltaice;
- Staţii de încărcare pentru autoturismele electrice;

art.5. Utilizări permise cu condiţii

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
- sedii administrative si spatii pentru activitati liberale (cabinet medical, salon infrumusetare, sala fitness etc) cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00.
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse.

art.6. Utilizari interzise

- Unitatii poluante

3 Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1.Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea faţă de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de construcţii administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

-camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei

art.8. Amplasarea faţă de drumurile publice

Fata de axul drumurilor s-au prevazut urmatoarele retrageri pana la aliniament:

- fata de Strada Mihai Viteazu – profil A-A se prevede o retragere din axul drumului de 7,00m pana la aliniament.
- fata de axul drumului propus in incinta – profil B-B, s-a prevazut o retragere pana la 4,25 m.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumul existent Strada Mihai Viteazu va fi de minim 3,00 m, conform profilului A-A.
- Retragerea fata de aliniamentul la drumul nou propus va fi de 3,00 m, conform profilului B-B.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noii constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limita laterala si fata de cea posterioara de minim 3,00m, conform plansei de Reglementari Urbanistice

- modul de construire-izolat

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza cu raze de 6 catre zona de parcare aferenta locuintei colective.

art.12. Accese pietonale

- Aleile pietonale din incinta vor avea minim 1m latime.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderea retelelor din drumul existent si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.14. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire a viitorului obiectiv.

art.15. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Reţelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare şi apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

art.16. Parcelarea

- Nu se permit divizari ale loturilor nou create, exceptie facand apartamentarile necesare.

art.17. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

S/D+P+3

H max = 15m

art.18. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.

- Aspectul exterior al construcţiiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;

- Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.

- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5%

- Sunt interzise imitatiile stilistice.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiiei sau zonei înconjurătoare.

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate

- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri

- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. max = 40% şi C.U.T. max = 1,60.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

art.20. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU. Numarul acestora nu va fi mai mic de 1,2 locuri de parcare/apartament.

-Pentru fiecare apartament in care se vor desfasura activitati economice se va crea cate un loc de parcare suplimentar.

art.21. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai putin de 20%.

art.22. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,8m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor, cu înălţimea de maxim 2,0 m.

SP1 – Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie.

1. Generalităţi

art.1. Tipuri de subzone funtionale

- nu e cazul

art.2. Funcţiunea dominantă

- spatii verzi amenajate

- loc de joaca pentru copii

art.3. Funcţiunile complementare admise

- spatii de joaca si agrement
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- echipare edilitară

2. Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- spatii verzi amenajate;
- amenajari de agrement;
- spaţii plantate cu rol decorativ;
- alei pietonale, spatii de parcare inierbate;
- pergole, mobilier urban, iluminat;

art.5. Utilizări permise cu condiţii

- Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie.
- orice amenajare propusa in zona de protectie a retelelor ce traverseaza terenul doar cu avizul administratorului acestora
- sunt permise a fi autorizate si executate toate constructiile permise si lucrari edilitare prealabil trecerii in domeniul public a imobilului.

art.6. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat.

3 Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1.Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea faţă de punctele cardinale

- Se va evita insorirea excesiva a dotarilor de agrement.

art.8. Amplasarea faţă de drumurile publice

- fata de axul drumului propus in incinta – profil B-B, s-a prevazut o retragere pentru aliniament de minim 4,25 m.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumul nou propus va fi de minim 3m conform profil B-B.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noii constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale si fata de cea posterioara de minim 3,00m, conform plansei de Reglementari Urbanistic.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza exclusive in zona de parcare amenajata.

art.12. Accese pietonale

- Aleile pietonale din incinta vor avea minim 1m latime.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderea retelelor din drumul existent si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.14. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire a viitorului obiectiv.

art.15. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Reţelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare şi apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

art.16. Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

art.17. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-

art.18. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- pomii de talie mica si mare se vor amplasa cu respectarea Codului Civil si a avizelor detinatorilor de retele din zona

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. max = -% şi C.U.T. max = -.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

art.20. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

art.21. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai putin de 90%.

art.22. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,6m;

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,0 m.

Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica

1. Generalităţi

art.1.Tipuri de zone funtionale

- nu e cazul

art.2. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere si parcari

art.3. Funcţiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară

- indicatoare rutiere

2.Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

art.4.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, parcari, echipamente si dotari tehnico-edilitare

art.5. Utilizări permise cu condiţii

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului.

art.6. Utilizări interzise

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la pct. art.4, art. 5.

3. Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1.Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.7. Accese carosabile

1.Reglementarea profilelor pentru strada Mihai Viteazul si strada Velisco.
(De 215/33)

Tronsonul de strada Mihai Viteazul studiat, este in prezent asfaltat cu parte carosabila de 7,00 m si dispune de o latime cadastrala de 12,50 m, conform Plan de situatie si profil A-A, existent.

1.1. Tinand cont de elementele existente si de necesitatea realizarii circulatiei cu 2 benzi, se propune amenajat conform profil A-A propus, cu ampriza similara din profil 0.12 aferent PUG, avand urmatoarele elemente:

7,00 m parte carosabila (ax asfaltat reper fix)
Dreapta
1,20 m spatiu verde
1,50 m trotuar
0,80 m spatiu verde
Stanga
1,00 m spatiu verde
1,80 m trotuar
0,70 m spatiu verde

- Ampriza totala fiind de 14,00 m, astfel se observa o largire necesara de 0,80 m in partea dreapta, respectiv 0,70 m in partea stanga, la momentul modernizarii strazii Mihai Viteazul.

1.2. Tronsonul de strada Velisco (De 215/33) studiat, este in prezent de pamant si dispune de o latime cadastrala variabila cuprinsa intre 3,40m si 3,00m, conform Plan de situatie si profil S 0.12, existent.

Tinand cont de elementele existente si de necesitatea realizarii circulatiei cu 2 benzi, se propune modernizat conform profil 0.12 propus , similar cu S-012 din PUG , avand urmatoarele elemente:

7,00 m parte carosabila (ax asfaltat reper fix)
2 x 0,50 m acostament
2 x 1,00 m sant
2 x 1,00 m trotuar
2 x 1,00 m spatiu verde

Ampriza totala fiind de minim 14,00 m , astfel se observa afectarea terenurilor adiacente cu latimea variabila intre 5,30-5,00 m, in cazul modernizarii strazii.

2.Reglementarea drumului de acces ce va deservi viitoarele parcele

Tinand cont de investitia propusa si accesibilitatea catre str Mihai Viteazul si str. Velisco (De 215/33) se recomanda crearea unui drum de acces care sa uneasca cele 2 strazi conform planului de situatie si profilului transversal B-B, astfel :

- 6,00 m parte carosabila
- 1,25 m trotuar dreapta
- 0,75 m spatiu verde stanga
- Ampriza totala fiind de minim 8,00 m

Scurgerea apelor va fi asigurata prin intermediul gurilor de scurgere, amplasate in lungul drumurilor prevazute, dirijata catre canalizarea pluviala interioara.

Racordarea drumurilor ce fac parte din prezenta documentatie se va realiza prin raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.8. Extinderea reţelelor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderile de retele si bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.9. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa amplaste pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

art.10. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.
- Circulatia in interiorul parcarii si dimensionarea locurilor de parcare se vor face cu respectarea normativelor de realizare a acestora aflate in vigoare la momentul autorizarii.

-La mai mult de 10 locuri de parcare se va realiza si statie de incarcare autoturisme electrice

art.11. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu Hmax=1,6m

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU