Primăria Comunei Blejoi
Data anuțului: 20.04.2026

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 7773 Din 20.04.2026

Consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal

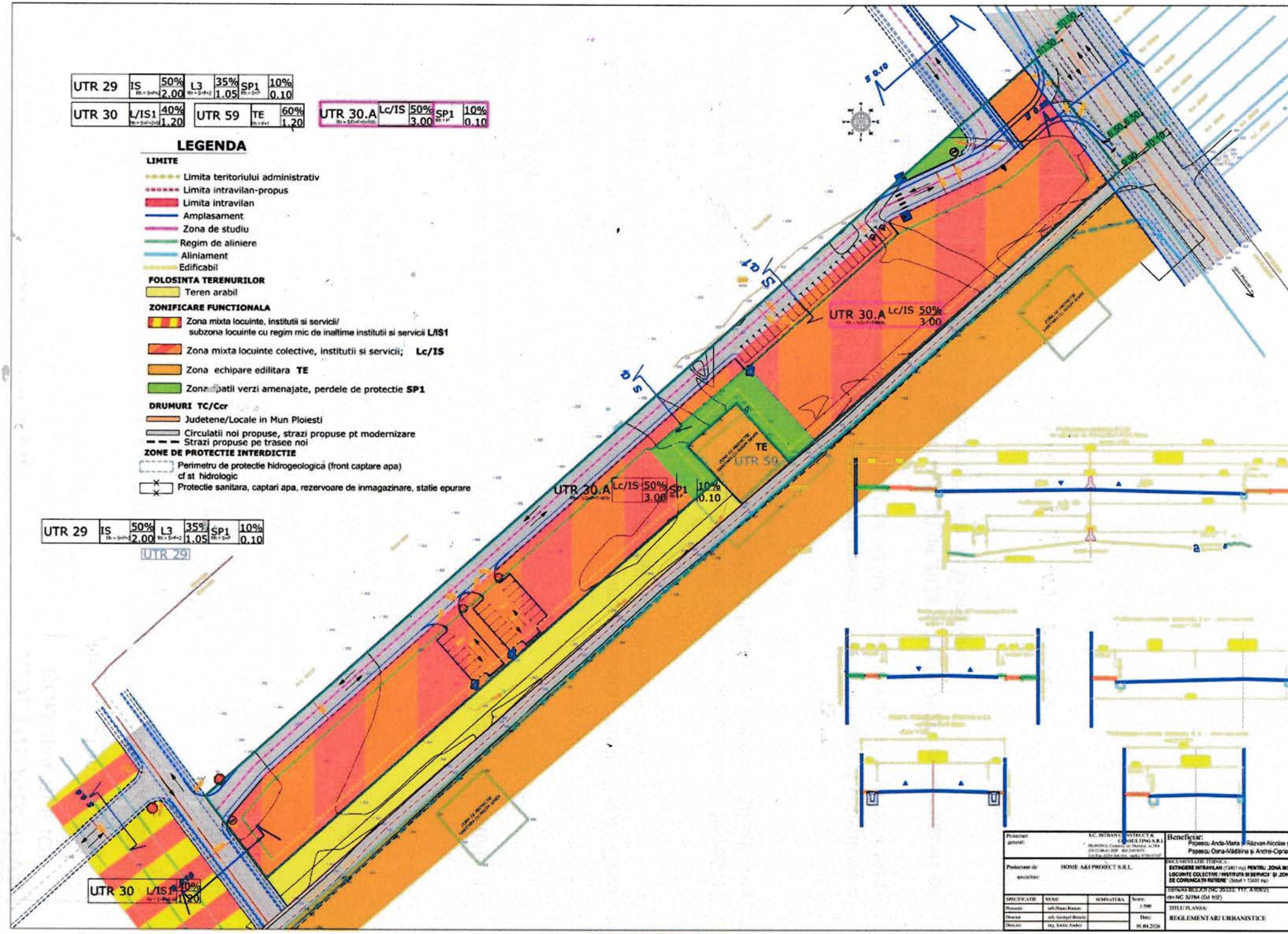
Denumire: EXTINDERE INTRAVILAN (13401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII",, „ZONĂ SPAȚII VERZI" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE" (Sstud = 13401 mp)
Localizare: jud. Prahova, comuna Blejoi, satul Ploiestiori, Strada Gageni (DJ 102), Tarlaua-17, Parcelele -A 108/2 si A 108/3 (NC 35333) si DJ 102 (NC 32764)
Inițiatori:
- POPESCU ANDA - MARIA și POPESCU RĂZVAN – NICOLAE
- POPESCU OANA - MĂDĂLINA și POPESCU ANDREI - CIPRIAN (soți)
Elaborator: S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L.

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor expuse/disponibile la avizierul Primăriei Blejoi, Calea Buzău, nr. 10
în perioada **20.04.2026 – 14.05.2026** (25 zile)

Responsabil cu informarea și consultarea publicului:
Basag - Cojocaru Camelia, Primăria comunei Blejoi,Comuna Blejoi, satul Blejoi, Calea Buzău, nr. 10, telefon 0728778525, e-mail urbanism.primariablejoi@yahoo.com

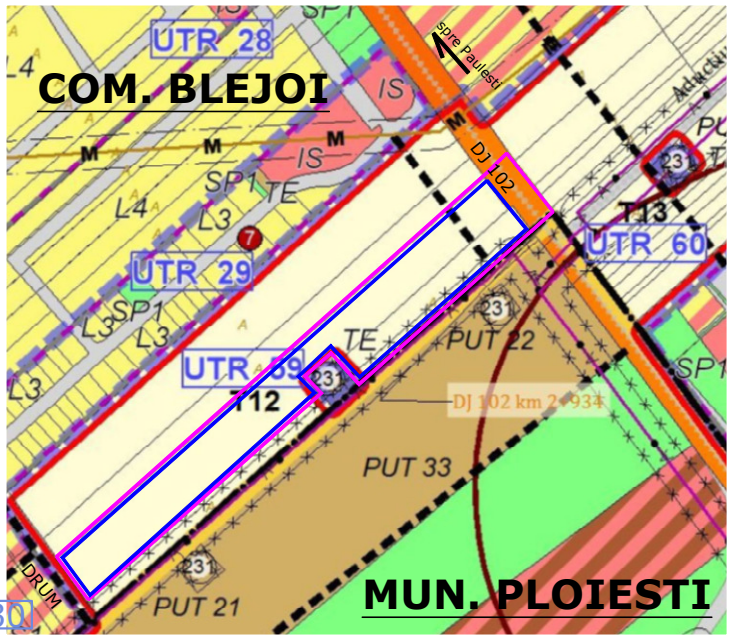
Publicul este invitat să participe la dezbaterea publică ce va avea loc la sediul Primăriei Blejoi, Calea Buzău, nr. 10, in data de 18.05.2026 la sediul Primariei comunei Blejoi, ora 14.00, daca se va solicita organizarea dezbaterii publice.

- Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform Ordinului 2701/2010.
- Răspunsul la observațiile primite în perioada **20.04.2026 – 14.05.2026** va fi transmis pe e-mail sau prin poștă, în termen de maxim 10 zile de la primire.


UTR 29 IS 50% 2.00 L3 35% 1.05 SP1 10% 0.10
UTR 30 L/IS1 40% 1.20
UTR 59 TE 60% 1.20
UTR 30.A Lc/IS 50% 3.00 SP1 10% 0.10
LEGENDA
LIMITE
Limita teritoriului administrativ
Limita intravilan-propus
Limita intravilan
Amplasament
Zona de studiu
Regim de aliniere
Aliniament
Edificabil
FOLOSINTA TERENURILOR
Teren arabil
ZONIFICARE FUNCTIONALA
Zona mixta locuinte, institutii si servicii/ subzona locuinte cu regim mic de inaltime institutii si servicii L/IS1
Zona mixta locuinte colective, institutii si servicii; Lc/IS
Zona echipare edilitara TE
Zona spatii verzi amenajate, perdele de protectie SP1
DRUMURI TC/Ccr
Judetene/Locale in Mun Ploiesti
Circulatii noi propuse, strazi propuse pt modernizare
Strazi propuse pe trasee noi
ZONE DE PROTECTIE INTERDICTIE
Perimetru de protectie hidrogeologică (front captare apa) cf st hidrologic
Protectie sanitara, captari apa, rezervoare de inmagazinare, statie epurare
UTR 29
UTR 30
UTR 30.A
UTR 59
TE
Beneficiar:
HOME A&I PROJECT S.R.L.
TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE

0. INCADRARE IN LOCALITATE

UTR 29	IS Rh = S+P+2	50% 2.00	L3 Rh = S+P+2	35% 1.05	SP1 Rh = S+P	10% 0.10
UTR 30	L/IS1 Rh = S+P+2+M	40% 1.20				
UTR 59	TE Rh = P+1	60% 1.20				



LEGENDA

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilan
- Amplasament
- Zona de studiu

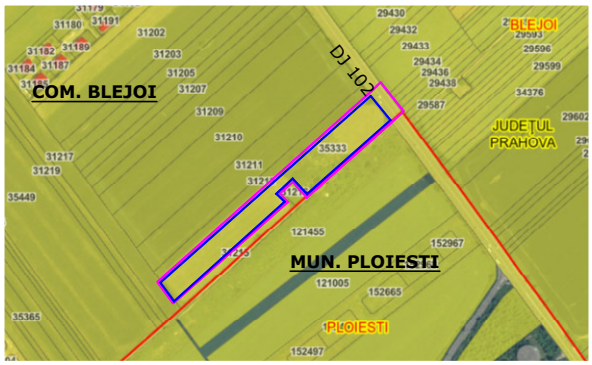
FOLOSINTA TERENURILOR
- Teren arabil

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Zona locuinte
- Zona zona institutii si servicii
- Zona mixta institutii si servicii si depozitare
- Zona mixta locuinte, institutii si servicii
- Zona spatii verzi amenajate, perdele de protectie, agrement si sport
- Zona echipare edilitara

DRUMURI
- Judetene/Locale in Mun Ploiesti
- Comunale
- Circulatii noi propuse, strazi propuse pt modernizare
- Strazi propuse pe trasee noi

ZONE DE PROTECTIE INTERDICTIE
- Perimetru de protectie hidrogeologica (front captare apa) cf st hidrologic
- Protectie sanitara, captari apa, rezervoare de inmagazinare, statie epurare
- Protectie fata de constructii si culoare tehnice existente

LUCRARI TEHNICO EDILITARE
- A — Conducta aductiune apa
- M — Conducta transport motorina (Petrotrans)





PROIECTANT: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184			L.S.	INITIATORI: Popescu Anda-Maria si Razvan-Nicolae si Popescu Oana-Mădălina si Andrei-Ciprian	PROIECT 23/2025
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	SCARA	EXTINDERE INTRAVILAN (13401 mp) PENTRU ZONĂ MIXTĂ LOCUINTE COLECTIVE / INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE (Sstud = 13401 mp) comuna BLEJOI (NC 35333, T17, A109/2) si din NC 32764 (DJ102)	FAZA SF
SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi		1/5000		
PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi				
DESENAT	arh. Andreea Aluchi		DATA iun 2025	INCADRARE IN LOCALITATE	PLANSA 0.

COMUNA BLEJOI

Data anunţului: **20.04.2026**

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ– EXTINDERE INTRAVILAN (13401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINTE COLECTIVE / INSTITUTII SI SERVICII” ŞI „ZONA CĂI DE COMUNICAŢII RUTIERE” (Sstud = 13401 mp)

comuna BLEJOI (NC 35333; T17, A108/2); din NC 32764 (DJ 102)

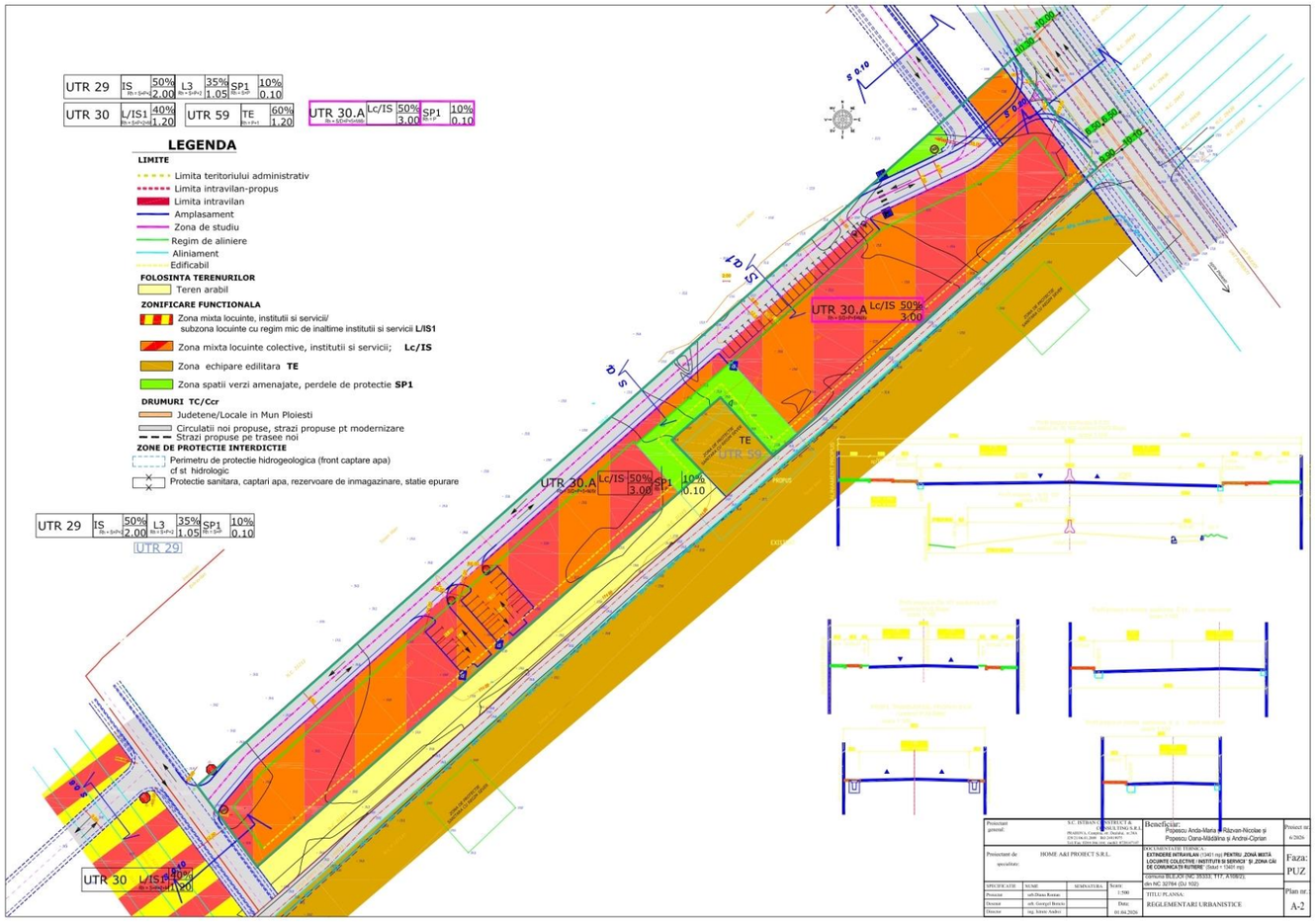
Iniţiator: Popescu Anda-Maria și Răzvan-Nicolae și Popescu Oana-Mădălina și Andrei-Ciprian

Elaborator:**SC ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING SRL**

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII asupra documentelor expuse/disponibile la sediul PRIMARIEI comunei BLEJOI, sat BLEJOI, în perioada 20.04.2026–14.05.2026 între orele: 8.30 - 12.30 sau prin e-mailla adresa:
urbanism.primariablejoi@yahoo.com
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA DEZBATERI PE BAZA PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN DATA DE 18.05.2026 LA PRIMARIA comunei Blejoi, ORA 14.00.
Prezenta trebuie anuntata cu 24 ore inainte.
Răspunsul la observaţiile transmise va fi oferit pe loc sau transmis in scris in 5 zile lucratoare.

Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului: BASAG CAMELIA, Inspector.

Adresa: comuna Blejoi, sat Blejoi, Calea Buzau, nr.10, telefon 0728778525,
e-mail: blejoiprahova@yahoo.com,
urbanism.primariablejoi@yahoo.com



UTR 29	IS Rh = S+P+2	50% 2.00	L3 Rh = S+P+2	35% 1.05	SP1 Rh = S+P	10% 0.10
UTR 30	L/IS1 Rh = S+P+2+M	40% 1.20				
UTR 59	TE Rh = P+1	60% 1.20				
UTR 30.A Rh = S/D+P+5+M/6r	Lc/IS	50% 3.00	SP1 Rh = P	10% 0.10		

LEGENDA

LIMITE

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

FOLOSINTA TERENURILOR

- Teren arabil

ZONIFICARE FUNCTIONALA

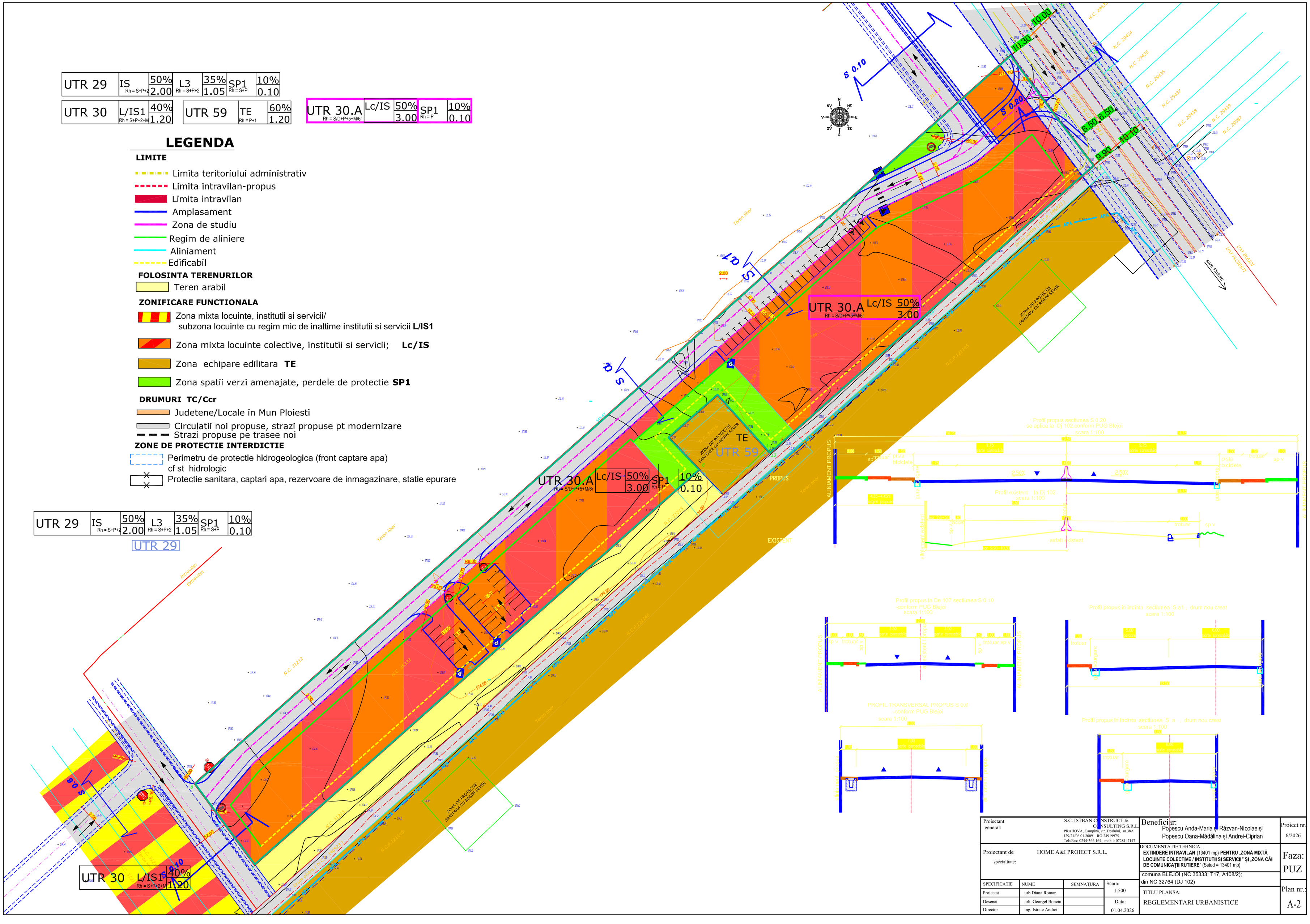
- Zona mixta locuinte, institutii si servicii/ subzona locuinte cu regim mic de inaltime institutii si servicii **L/IS1**
- Zona mixta locuinte colective, institutii si servicii; **Lc/IS**
- Zona echipare edilitara **TE**
- Zona spatii verzi amenajate, perdele de protectie **SP1**

DRUMURI TC/Ccr

- Judetene/Locale in Mun Ploiesti
- Circulatii noi propuse, strazi propuse pt modernizare
- Strazi propuse pe trasee noi

ZONE DE PROTECTIE INTERDICTIE

- Perimetru de protectie hidrogeologica (front captare apa) cf st hidrologic
- Protectie sanitara, captari apa, rezervoare de inmagazinare, statie epurare



Profil propus sectiunea S 0.20
se aplica la Dj 102 conform PUG Blejoi
scara 1:100

Profil propus la De 107 sectiunea S 0.10
-conform PUG Blejoi
scara 1:100

Profil propus in incinta sectiunea S a1 , drum nou creat
scara 1:100

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS S 0.6
-conform PUG Blejoi
scara 1:100

Profil propus in incinta sectiunea S a , drum nou creat
scara 1:100

Proiectant general:	S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L. PRAHOVA, Campina, str. Dealului, nr.38A J29/21/06.01.2009 RO 24919975 Tel:/Fax: 0244-366.164; mobil: 0728147147	Beneficiar: Popescu Anda-Maria și Răzvan-Nicolae și Popescu Oana-Mădălina și Andrei-Ciprian	Proiect nr. 6/2026
Proiectant de specialitate:	HOME A&I PROIECT S.R.L.	DOCUMENTATIE TEHNICA : **EXTINDERE INTRAVILAN** (13401 mp) **PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINTE COLECTIVE / INSTITUTII SI SERVICII " SI „ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE"** (Sstud = 13401 mp)	Faza: PUZ
		comuna BLEJOI (NC 35333; T17, A108/2); din NC 32764 (DJ 102)	
SPECIFICATIE / NUME / SEMNATURA / Scara: 1:500		TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plan nr.: A-2
Proiectat: urb.Diana Roman		Data: 01.04.2026	
Desenat: arh. Georgel Bonciu			
Director: ing. Istrate Andrei			

ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING PARTENERUL IDEILOR TALE	HOME A&I PROIECT S.R.L. -urb.Diana Roman -arh.Georgel Bonciu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT UTR 30A

CAPITOLUL 1. - DISPOZIŢII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul "**– PUZ- - EXINDERE INTRAVILAN (13401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUŢII ŞI SERVICII”, „ZONĂ SPAȚII VERZI” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” (Sstud = 13401 mp)**

R.L.U. explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor şi acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 şi Legii 350/2001 - Legea Urbanismului si a normelor de aplicare.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoţeşte.

1.2. BAZA LEGALĂ

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul şi R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare

- HGR 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000

- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare şi 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 eleborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiata: locuinte, institutii si servicii si cai de comunicatii rutiere.
1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul UTR 30.A:
-Lc/IS-ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII
-SP1-ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE
- CCr –ZONA CAI DE COMUNICATII

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor la nivelul fiecărei subunităţi funcţionale din cadrul unităţii teritoriale de referinţă pe care o formează.

CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidenţierea utilizărilor permise, a restricţiilor şi interdicţiilor;
- Enumerarea legislaţiei actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcţională.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

2.1.1. Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren – LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DEDICATE SERVICIILOR SI COMERTULUI LA PARTER

2.1.2. Zona studiată nu se află in zone de protectie a monumentelor sau siturilor arheologice neclasate

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

- **Toate lucrarile propuse se vor realiza in baza unui studiu geotehnic aprofundat verificat Af.**

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcţionale, zona studiată se încadrează în:

-Lc/IS-ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII

-SP1-ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE

- CCr –ZONA CAI DE COMUNICATII

U.T.R. 30.A

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR FUNCŢIONALE COMPONENTE

4.1. Lc/IS-ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mediu de inaltime
- institutii si servicii

a.2. Funcţiunile complementare admise

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

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuinte colective
- institutii, servicii si comert complementare locuirii
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc

b.2. Utilizări permise cu condiţii

-orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire

- sedii administrative cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00

-sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului constructiilor propuse.

b.3. Utilizari interzise

- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unitati poluante

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 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

c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul la DJ 102 va fi pe limita de proprietate la 14.95-15.05m din ax

Aliniamnetul la drumul de pe latura posterioara a terenului, propus prin PUG va fi la minim 6m din ax, ca de altfel si la drumul colector propus in prima treime a terenului tot prin PUG

c.1.2.1 Amplasarea faţă de aliniament

Retragerea fata de aliniamentul la DJ102 va fi de minim 5m. Retragerile fata de aliniamentele la celelalte strazi va fi de minim 3m

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile fata de limitele lateriale si posterioara ale parcelelor va fi de minim 3m conform plansei de Reglementari Urbanistice

-distanta intre constructii situate pe acelasi lot minim 3m, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte constructii.

- Modul de construire: izolat

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

-Pana la receptia primei unitati locative este obligatorie amenajarea accesului dintr-un drum public

c.2.2. Accese pietonale -

- accesul pietonal se va asigura din drumul public
-se va asigura accesul optim al persoanelor cu handicap

-Este obligatoriu a fi separat accesul pietonal de cel carosabil

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. 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 pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. 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 cartierului

c.3.3. 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 electric, 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.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Se permite divizarea lotului in maxim 3 parcele construibile cu conditia de a fi respectate regulile prezentului RLU in cadrul fiecarei parcele create

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-regimul de înălţime maxim admis este:
S/D+P+5+M/6r P+2, H max=30m

c.4.3. 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 constructiei 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 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.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

-P.O.T. maxim =50% şi C.U.T.max = 3,0

Se permite realizarea unui subsol general ce poate deservi 2 imobile de locuinte colective cu conditia ca acestea sa fie realizate integral in pamant pentru ca la cota terenului natural sa poata fi amenajate spatii verzi sau parcaje la sol

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa plus o rezerva de 50%. Pentru fiecare apartament care va deservi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform 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.

- Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;

- un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;

- un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;

- un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-se va asigura minim 20% spatii verzi

-spatiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu

-imprejmuirea pe latura de sud spre drumul ce asigura accesul la puturile de apa se va amplasa la distanta de 10m fata de marginea carosabila a drumului

4.2. –-SP1-ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- spatii verzi amenajate

a.2. Funcţiunile complementare admise

- Constructii si echipamante tehnico edilitare
- -accese pietonale

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b1.-UTILIZĂRI ADMISE

- spaţii plantate - culoare de protectie aferente echipării tehnico – edilitare;
- conform legilor şi normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecţie.
- constructii si dotari tehnice
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
- pergole, mobilier urban

b.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiţia ca prin dimensionarea şi configurarea spaţiilor libere şi plantate (minim 20% spatii verzi pe parcela) să nu fie generate disfuncţii sau incompatibilităţi cu rolul tehnic deţinut de subzona SP1,
- sunt admise construcţii, amenajări şi culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiţia să nu fie generate disfuncţii sau incompatibilităţi cu rolul tehnic deţinut de subzona SP1;

b.3. –UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice improvizaţii ale colectării apelor uzate ale construcţiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor;
- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat
-

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

Conform normelor tehnice

c.1.2..-AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE

-La limita drumului de exploatare ce deserveste exclusiv linia puturilor

c.1.3..-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-L a minim 3m fata de limita de propriette la drumul de exploatare

c.1.4..-AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

-minim3 m fata de zona TE

-plantatia de aliniament se va realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

-Este interzis accesul auto in incinte. Se pot amenaja locuri de parcare cu acces din strada>este permis accesul auto pentru intretinerer, reparatii si interventii

c.2.2.ACCESE PIETONALE

-Zona va beneficia de alei pietonale cu latime de minim 1,2m ce vor lega obiectivele parcului de trama pietonala propusa in zona drumurilor

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. 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.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică

c.3..2..-REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale si administratorii acestora.

c.3.3...-PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

c.4.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

c.4.1.-PARCELAREA

-- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

c.4.2.ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCŢIILOR

- P, maxim 4m

c.4.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Constructiile vor avea aspectul specific unor constructii si echipamente tehnico-edilitare

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

POT max-10%-

CUT max -0.1

C5-REGULI CU PRIVIRELA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

C5.1..-SPAŢII DE PARCARE

-Este interzisa parcarea in cadrul zonei functionale

c.5.2SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

-minim 90% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

c.5.3..-ÎMPREJMUIRI

-se va executa dupa locurile de parcare

- împrejmuirile spre stradă vor fi de preferinta transparente si dublate de gard viu cu H max=1,80m;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2,00 metri.
- gardurile vor fi finisate din materiale traditionale: lemn, piatra, fier forjat

4,3. Ccr- ZONA CAI DE COMUNICATII

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere
-parcari acoperite sau descoperite

a.2. Funcţiunile complementare admise

- spatii verzi
-panouri fotovoltaice amplasate pe sol sau pe structura invelitorii parcajelor
- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere
-panouri publicitare

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, pietonale , echipamente si dotari tehnico-edilitare
-parcaje acoperite sau descoperite
---panouri fotovoltaice si echipamentele necesare functionarii acestora

b.2.-Utilizări permise cu condiţii

- panouri publicitare cu conditia respectarii regulilor de amplasare
-orice utilizare permisa pe terenul ce se suprapune cu situl arheologic cu conditia descarcarii de sarcina arheologica

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la pct. b1, b2

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele propuse in PUZ:

Conform profil 1-1 existent/propus , strada 1 Mai , este amenajata cu :
Parte carosabila de 7,00 m, incadrata de
-Banda incadrare 2 x var 2,8-2,40 m
var spatiu verde si trotuare cu latimea de minim 1,70 m pana in limitele cadastrale
Apele pluviale sunt colectate prin canalizarea stradala existenta .

Conform profil A1-A1 existent/propus , strada Mihai Viteazu , aferenta, tronsonului A-B este amenajata cu :
Parte carosabila de 7,00m, incadrata de
–2 x 1,50 trotuar
-Dreapta var 2,90 -1,20 m spatiu verde
-Stanga -var 0-2,10 spatiu verde
Apele pluviale sunt colectate prin canalizarea stradala existenta .

Conform profilului transversal A2-A2 existent/propus ,strada Mihai Viteazu,aferenta tronsonului B-C este amenajata cu :

Parte carosabila de 7,00 m, incadrata de
Dreapta var 1,20-1,60 m trotuar
var 7,50-6,10 m spatiu verde
Stanga 1,50 m trotuar
Var 2,10-2,20 m spatiu verde

Conform profil 2-2 existent/propus , strada Socului , va fi amenajata cu :
Parte carosabila de 7,00 m, incadrata de
–2 x 1,50 trotuar
- spatiu verde pana in limitele cadastrale
Apele pluviale vor fi colectate prin canalizarea stradala .

Accesul in incinta studiata se recomanda sa se realizeze din strazile : Mihai Viteazu si 1 Mai , prin racordare simpla cu raze de minim 7,00 m pe latimea de minim 6,00 m.Pentru accesul din strada Mihai Viteazu se vor realiza podete dalate peste canalul HC7093.

Drumuri nou create

Parcelele propuse vor fi deservite de o trama stradala alcatuita din drumurile nou create , Conform Planului de Situatie si profilelor transversale a-a, b-b, c-c si d-d, anexate .

Conform profil a-a , drumul nou creat, va fi amenajat cu :
Parte carosabila de 6,00 m, incadrata de
–2 x 1,00 trotuar
- 0,50 m stanga spatiu verde
- 1,50 m dreapta spatiu verde
Ampriza totala fiind de 10 ,00 m

Conform profil b-b , drumul nou creat, va fi amenajat cu :
Parte carosabila de 6,00 m, incadrata de
–2 x 1,00 trotuar
- 2 x 3,00 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de 14 ,00 m

Conform profil c-c , drumul nou creat, va fi amenajat cu :
Parte carosabila de 6,00 m, incadrata de
–2 x 1,00 trotuar
- 2 x 1,00 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de 10,00 m

Conform profil d-d , drumul nou creat, va fi amenajat cu :
Parte carosabila de 6,00 m, incadrata de
–2 x 1,00 trotuar
- 2 x 0,50 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de 9,00 m

Racordarile dintre drumurile ce fac parte din trama stradala propusa se va realiza cu raze de minim 7,00 m pe latimea de minim 6,00 m.

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.3. 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 sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Pentru fiecare 4 locuri de parcare va fi plantat un arbore

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- împrejmuiri DE PROTECTIE SPRE ZONA TE, transparente dublate eventual de gard viu cu Hmax=1,8m conform

Sef proiect
Arh.Georgel Bonciu

Întocmit,
Urb.. Diana Roman

1. SITUATIA EXISTENTA

UTR 29	IS Rh = S+P+2	50% 2.00	L3 Rh = S+P+2	35% 1.05	SP1 Rh = S+P	10% 0.10	
UTR 30	L/IS1 Rh = S+P+2+M	40% 1.20	UTR 59	TE Rh = P+1	60% 1.20		

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - TEREN STUDIAT – pe categorii de folosință / zone funcționale (conform PUG aprobat) :

Folosința / zona funcțională	extravilan	total
• arabil / zona terenuri agricole – „**TA**”	12500	12500
• drum / zona terenuri ocupate cu căi de comunicație – „**TC**”	901	901
Total studiat	13401	13401

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilan-propus
- Limita intravilan
- Amplasament
- Zona de studiu
- Regim de aliniere cf PUG
- Aliniament cf PUG
- Aliniament existent

FOLOSINTA TERENURILOR

- Teren arabil

ZONIFICARE FUNCTIONALA

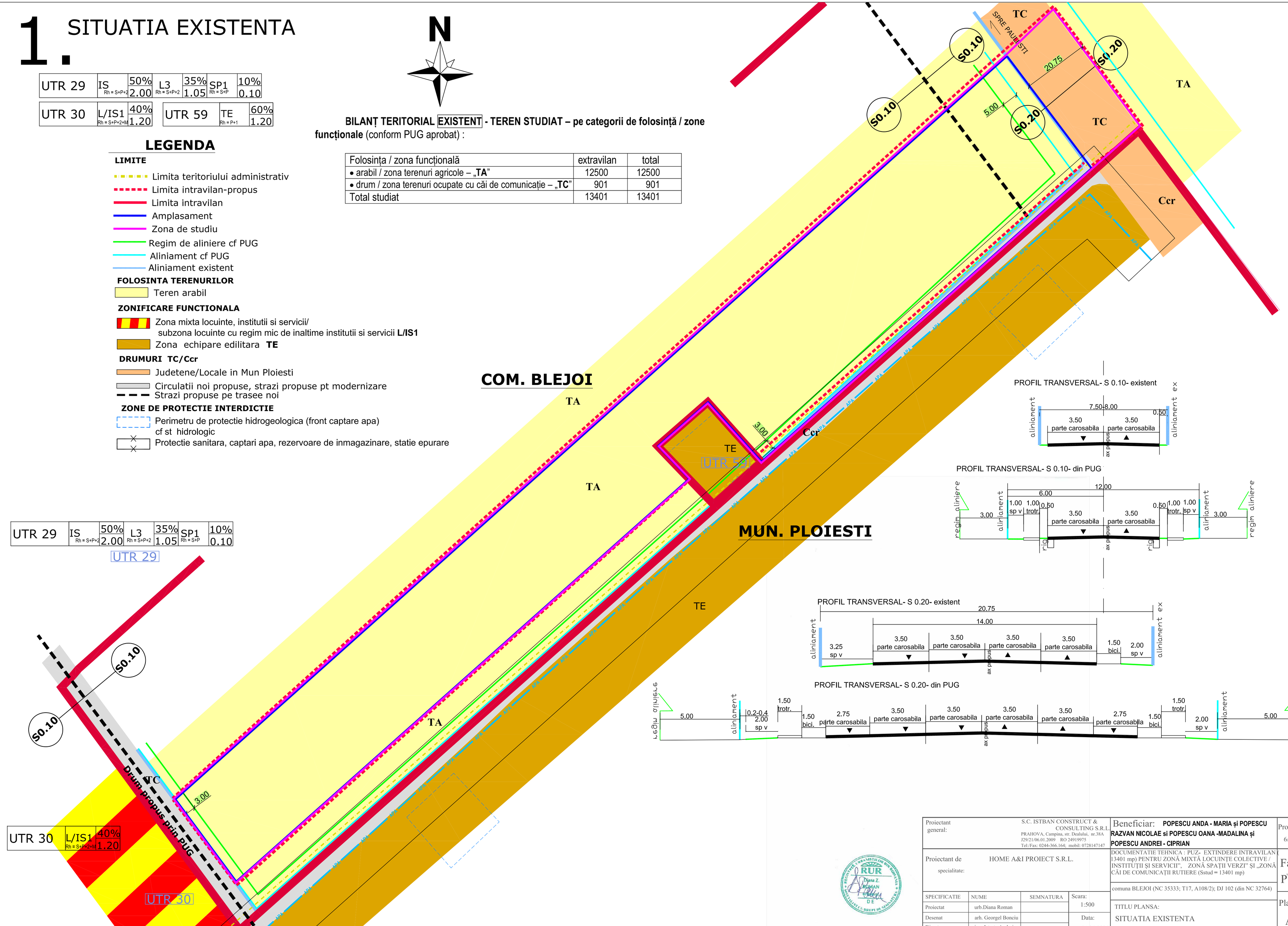
- Zona mixta locuinte, institutii si servicii/ subzona locuinte cu regim mic de inaltime institutii si servicii **L/IS1**
- Zona echipare edilitara **TE**

DRUMURI TC/Ccr

- Judetene/Locale in Mun Ploiesti
- Circulatii noi propuse, strazi propuse pt modernizare
- Strazi propuse pe trasee noi

ZONE DE PROTECTIE INTERDICTIE

- Perimetru de protectie hidrogeologica (front captare apa) cf st hidrologic
- Protectie sanitara, captari apa, rezervoare de inmagazinare, statie epurare



PROFIL TRANSVERSAL- S 0.10- existent

PROFIL TRANSVERSAL- S 0.10- din PUG

PROFIL TRANSVERSAL- S 0.20- existent

PROFIL TRANSVERSAL- S 0.20- din PUG

Proiectant general:	S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L. PRAHOVA, Campina, str. Dealului, nr.38A J29/21/06.01.2009 RO 24919975 Tel:/Fax: 0244-366.164; mobil: 0728147147			Beneficiar: **POPESCU ANDA - MARIA și POPESCU RAZVAN NICOLAE si POPESCU OANA -MADALINA și POPESCU ANDREI - CIPRIAN**
Proiectant de specialitate:	HOME A&I PROIECT S.R.L.			DOCUMENTATIE TEHNICA : PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (13401 mp) PENTRU ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII”, ZONĂ SPAȚII VERZI” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE (Sstud = 13401 mp) comuna BLEJOI (NC 35333; T17, A108/2); DJ 102 (din NC 32764)
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	TITLU PLANSA: SITUATIA EXISTENTA
Proiectat	urb.Diana Roman			
Desenat	arh. Georgel Bonciu		Data: 01.04.2026	
Director	ing. Istrate Andrei			

Proiect nr. 6/2026 | Faza: PUZ | Plan nr.: A-1