Nr. 10460/21.05.2026

ANUNT

referitor la elaborarea Proiectului de hotărâre

privind aprobarea P.U.Z. "SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN" (ZONA ST.9.704 mp).

În data de 25.05.2026 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 DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN" (ZONA ST.9.704 mp)

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

Documentaţia poate fi consultată începând cu data de **25.05.2026** pana in **06.07.2026** (30 zile lucratoare) pe site-ul Primăriei comunei Blejoi: www.primariablejoi.ro - Secțiunea: Dezbateri publice și pe Monitorul oficial local - secțiunea: alte documente **și** la sediul instituției, 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 06.07.2026 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 DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN" (ZONA ST.9.704 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 tot 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 06.07.2026.

Pentru informaţii suplimentare, vă stăm la dispoziţie la următoarele date de contact: telefon: 0244-410445/ int. 112, e-mail: blejoiprahova@yahoo.com, urbanism.primariablejoi@yahoo.com.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării P.U.Z. "SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN" (ZONA ST.9.704 mp).
se face conform Legii nr. 52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare .

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: inspector urbanism: Camelia Bașag - Cojocaru

ROMÂNIA
Judeţul PRAHOVA
Primaria Comunei BLEJOI

Ca urmare a cererii adresate de [1]) MOCIORNITA GEORGE-CATALIN, MOCIORNITA SIMONA-ANNE-MARIE cu domiciliul în judetul Prahova, municipiul Ploieşti, str. Nicolae Iorga, nr. 5 si MOCIORNITA AMELIA-GEORGIANA cu domiciliul în judetul Prahova, municipiul Ploieşti, str. Bogdan Petriceicu Hasdeu, nr. 4, sc. A, et. 1, înregistrata la Primaria Comunei Blejoi cu nr._____ din 18.05.2026, 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. 10208 din 19.05.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal: „SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN" (Suprafata studiata = 9704 mp), generat de imobilul situat in comuna Blejoi, sat BLEJOI, str. Violetelor, nr. 2, T-1, P-1/31, 1/32 (NC 34844); T-1, P 1/35 (NC 34842); str. Violetelor, T-1, P-1/35(NC 34838); str. Violetelor, nr. 5, T-1, P-1/35 (NC 34839); str. Violetelor, nr. 7, T-1, P-1/34 (NC 34837); str. Violetelor, nr. 9, T-1, P-1/33 (NC 34836); DJ101I - str. Republicii (NC 29175).

Initiatori: Mociornita Amelia-Georgiana, Mociornita Simona Anne-Marie si Mociornita George-Catalin.
Proiectant General: BIG ARHIGEO S.R.L.,
Specialist cu drept de semnatura RUR: arh. Bogdan Georgescu, telefon 0722588805.

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiata in P.U.Z:

Terenul studiat în documentaţia de urbanism are suprafaţa totală de 9704 mp, este amplasat în intravilanul comunei Blejoi şi este compusă din următoarele terenuri: nr. cadastral 34844 (S=5944 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată), nr. cadastral 34842 (S=33mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=247mp), nr. cadastral 34840 (S=50 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=379 mp), nr. cadastral 34839 (S=86mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=853 mp), nr. cadastral 34838 (S=62 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=614 mp), nr. cadastral 34837 (S=127 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=1271 mp), nr. cadastral 34836 (S=146 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=1791 mp) şi parţial din nr. cadastral 29175 (S=3256 mp parţial din DJ 101I tronson între limita UAT Ploieşti şi DN1B) şi are următorul regim juridic:

o Domeniul public al Judeţului Prahova – DJ 101 I conform HGR 1359/ 2001, cu modificările şi completările ulterioare;
o Proprietatea particulară a d-lui Mociorniţă George Cătălin şi a d-nelor Mociorrniţă Simona-Anne Marie şi Mociorniţă Amelia-Georgiana - terenul identificat cu nr.cadastral 34844 (tarla T1, parcela A1/31-32)– str.Violetelor nr.2 conform Actului notarial autentificat de SPN Ioniţă Aristiţa Adina şi Semcu Bianca-Ioana din comuna Valea Călugărească – notar public Semcu Bianca-Ioana cu nr.209 din 6 noiembrie 2024 şi

a extrasului de carte funciară nr.67422/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează:

- Hotărârea Judecătorească nr.2416 din 30 septembrie 2003 - Blocarea unei eventuale încercări de schimbare a încadrării juridice (schimbare proprietar, carte funciară, schimbare granițe, înstrăinare etc.) în favoarea numitului Mociorniță Georgel în baza sentinței penale nr.2416/30.09.2003 emisă de Judecătoria Ploieşti în baza dosarului 343/26.01.2005;
- Hotărârea Judecătorească nr.1506 din 15 februarie 2008 – Se notează servitutea de trecere pentru calea de acces la drumul public cu auto şi pe jos în favoarea lotului proprietatea lui Marin Constantin şi Marin Eugenia Simona;
- Intabularea drept de UZ şi a unui drept de servitute de trecere pentru instalare, întreținere şi exploatare conductă de gaze naturale asupra terenului în suprafața de 280,52 mp din suprafața totală de 2964 mp în favoarea lui SC DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL;

a) Intabularea drept de UZ şi a unui drept de servitute de trecere pentru instalare, întreținere şi exploatare conductă de gaze naturale asupra terenului în suprafața de 280,52 mp din suprafața totală de 2964 mp în favoarea lui SC DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL în baza Actului notarial nr. 626 din 16 martie 2012 emis de notar public Minea Octavian din municipiul Ploieşti;

- Intabularea drept de uz şi a unui drept de servitute de trecere asupra terenului în suprafața de 280,52 mp din suprafața totală de 2964 mp în favoarea lui SC GDF SUEZ ENERGY ROMANIA SA în baza Actului notarial nr. 626 din 16 martie 2012 emis de notar public Minea Octavian din municipiul Ploieşti;

Pe terenul identificat cu nr. cadastral 34844 conform extrasului de carte funciară nr. 67422/30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti este amplasată, cu acte, construcţia C1 – nr. niveluri 2; Sconstr.sol=14 mp şi Sconstr.desf.=28 mp

o Proprietatea particulară a altor persoane fizice pentru următoarele terenuri:

a) Nr. cadastral 34842 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Popescu Antonio şi Popescu Iulia-Maria conform extrasului de carte funciară nr. 67419/30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează instituirea dreptului de servitute de trecere cu auto şi pe jos pentru fondul dominant proprietatea soţilor Marin Constantin şi Marin Eugenia-Simona precum şi dreptul de ipotecă în favoarea băncii BRD-Groupe Société Générale SA;

b) Nr. cadastral 34840 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Mureşanu Silviu Marcus Alexandru şi Mureşanu Laura Liliana conform extrasului de carte funciară nr.67421/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează instituirea dreptului de servitute de trecere cu auto şi pe jos pentru fondul dominant proprietatea soţilor Marin Constantin şi Marin Eugenia-Simona;

c) Nr. cadastral 34839 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Iordache Anca şi Iordache Paul conform extrasului de carte funciară nr.67420/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează amplasarea cu acte a construcţiei C1 – Sconstr.sol=150 mp şi Sconstr.desf.=214 mp , destinaţie locuinţă în regim de înălţime P+1etaj;

d) Nr. cadastral 34838 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea d-lui Marin Gabriel-Constantin conform extrasului de carte funciară nr.67424/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti;

e) Nr. cadastral 34837 (tarla T1, parcela A1/35) - proprietatea d-lui Marin Gabriel-Constantin conform extrasului de carte funciară nr.67423/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti;

f) Nr. cadastral 34836 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea d-lui Negoiţescu Vlad-Ioan conform extrasului de carte funciară nr.67418/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează amplasarea cu acte a construcţiei C1 având următoarele caracteristici – Sconstr.sol=157 mp, Sconstr.desf.=516 mp, Su.subsol=154,19 mp, Su.etaj=115,09mp şi Su.mansardă=73,32 mp; destinaţie locuinţă cu 4 niveluri;

Teritoriul care urmează să fie reglementat este în suprafaţă de 6448 mp din care S=5944 mp aferent nr. cadastral 34844, S=33 mp parţial din nr. cadastral 34842, S=50 mp parţial din nr. cadastral 34840, S=86 mp parţial din nr. cadastral 34839, S=62 mp parţial din nr. cadastral 348438, S=127 mp parţial din nr. cadastral 34837 şi S=146 mp parţial din nr. cadastral 34836, având următoarele vecinătăţi:

- La nord: nr. cadastral 34845, nr. cadastral 34845;
- La sud: nr. cadastral 29175 – str.Republicii;
- La vest: nr. cadastral 34843, nr. cadastral 34842, nr. cadastral 34841, nr. cadastral 34840, nr. cadastral 34839, nr. cadastral 34838, nr. cadastral 34837, nr. cadastral 34836;
- La est: nr. cadastral 34865, nr. cadastral 34855, nr. cadastral 34854;

Prevederi PUG - RLU ale U.A.T. Blejoi – documentaţii aprobate prin HCL nr. 13/04.02.2019:UTR 37
Lc/IS - subzona mixta locuinte colective, institutii si servicii
- regim de construire izolat sau cuplat
- functiuni predominante: Lc/IS - zona mixta locuinte colective cu regim mediu de înălţime si institutii si servicii
- regim de inaltime maxim admis S+P+4E
- H max coama =19 m
- POT max=40 %
- CUT max=1,75
- retragere minima fata de aliniament 3 m locuinte si 5 m alte zone functionale.
- retrageri minime fata de limitele laterale conform Cod Civil
- retrageri minime fata de limitele posterioare 3 m.

Ccr - subzona comunicatie rutiera
- regim de construire -
- functiunea predominanta: circulatie rutiera
- regim de inaltime maxim admis –
- H max coama -
- POT max -
- CUT max -
- retragere minima fata de aliniament -
- retrageri minime fata de limitele laterale -
- retrageri minime fata de limita posterioara –

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin documentaţia de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

- Schimbarea destinatiei terenului din zona mixta locuinte colective si institutii si servicii (Lc/IS) in zona locuinte L;
- Terenul reglementat in suprafata de 6448 mp va fi parcelat in 15 loturi astfel:
  lot 1 - S=302 mp, lot 2 - S=265 mp, lot 3 - S=267 mp, lot 4 - S=267 mp, lot 5 - S=266 mp,
  lot 6 - S=264 mp, lot 7 - S=264 mp, lot 8 - S=264 mp, lot 9 - S=264 mp, lot 10 - S=264 mp,
  lot 11 - S=264 mp, lot 12 -S=409 mp, lot 13 - S=356 mp, lot 14 - S=329 mp, lot 15 - S=2403 mp.

Constituirea unui nou UTR – **UTR 37A** cu urmatoarea zonare functionala:

a extrasului de carte funciară nr.67422/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează:

- Hotărârea Judecătorească nr.2416 din 30 septembrie 2003 - Blocarea unei eventuale încercări de schimbare a încadrării juridice (schimbare proprietar, carte funciară, schimbare graniţe, înstrăinare etc.) în favoarea numitului Mociorniţă Georgel în baza sentinţei penale nr.2416/30.09.2003 emisă de Judecătoria Ploieşti în baza dosarului 343/26.01.2005;
- Hotărârea Judecătorească nr.1506 din 15 februarie 2008 – Se notează servitutea de trecere pentru calea de acces la drumul public cu auto şi pe jos în favoarea lotului proprietatea lui Marin Constantin şi Marin Eugenia Simona;
- Intabularea drept de UZ şi a unui drept de servitute de trecere pentru instalare, întreţinere şi exploatare conductă de gaze naturale asupra terenului în suprafaţa de 280,52 mp din suprafaţa totală de 2964 mp în favoarea lui SC DISTRIGAZ SUD REŢELE SRL;

a) Intabularea drept de UZ şi a unui drept de servitute de trecere pentru instalare, întreţinere şi exploatare conductă de gaze naturale asupra terenului în suprafaţa de 280,52 mp din suprafaţa totală de 2964 mp în favoarea lui SC DISTRIGAZ SUD REŢELE SRL în baza Actului notarial nr. 626 din 16 martie 2012 emis de notar public Minea Octavian din municipiul Ploieşti;

- Intabularea drept de uz şi a unui drept de servitute de trecere asupra terenului în suprafaţa de 280,52 mp din suprafaţa totală de 2964 mp în favoarea lui SC GDF SUEZ ENERGY ROMANIA SA în baza Actului notarial nr. 626 din 16 martie 2012 emis de notar public Minea Octavian din municipiul Ploieşti;

Pe terenul identificat cu nr. cadastral 34844 conform extrasului de carte funciară nr. 67422/30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti este amplasată, cu acte, construcţia C1 – nr. niveluri 2; Sconstr.sol=14 mp şi Sconstr.desf.=28 mp

o Proprietatea particulară a altor persoane fizice pentru următoarele terenuri:

a) Nr. cadastral 34842 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Popescu Antonio şi Popescu Iulia-Maria conform extrasului de carte funciară nr. 67419/30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează instituirea dreptului de servitute de trecere cu auto şi pe jos pentru fondul dominant proprietatea soţilor Marin Constantin şi Marin Eugenia-Simona precum şi dreptul de ipotecă în favoarea băncii BRD-Groupe Société Générale SA;

b) Nr. cadastral 34840 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Mureşanu Silviu Marcus Alexandru şi Mureşanu Laura Liliana conform extrasului de carte funciară nr.67421/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează instituirea dreptului de servitute de trecere cu auto şi pe jos pentru fondul dominant proprietatea soţilor Marin Constantin şi Marin Eugenia-Simona;

c) Nr. cadastral 34839 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Iordache Anca şi Iordache Paul conform extrasului de carte funciară nr.67420/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează amplasarea cu acte a construcţiei C1 – Sconstr.sol=150 mp şi Sconstr.desf.=214 mp , destinaţie locuinţă în regim de înălţime P+1etaj;

d) Nr. cadastral 34838 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea d-lui Marin Gabriel-Constantin conform extrasului de carte funciară nr.67424/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti;

e) Nr. cadastral 34837 (tarla T1, parcela A1/35) - proprietatea d-lui Marin Gabriel-Constantin conform extrasului de carte funciară nr.67423/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti;

f) Nr. cadastral 34836 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea d-lui Negoiţescu Vlad-Ioan conform extrasului de carte funciară nr.67418/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează amplasarea cu acte a construcţiei C1 având următoarele caracteristici – Sconstr.sol=157 mp, Sconstr.desf.=516 mp, Su.subsol=154,19 mp, Su.etaj=115,09mp şi Su.mansardă=73,32 mp; destinaţie locuinţă cu 4 niveluri;

- **Zona locuinţe şi funcţiuni complementare - L (ZF 11), subzona locuinţe individuale - L1 (ZF 11.1);**
- **Zona spaţii verzi, sport şi agrement - SP (ZF 14), subzona spaţii verzi amenajate, agrement şi perdele de protecţie – SP1 (ZF 14.1);**
- **Zona căi de comunicaţie şi transporturi – CC (ZF 06), subzona căi de comunicaţie rutieră şi pietonală publică – Ccr (ZF 06.1), subzona căi de comunicaţie rutieră şi pietonală private – Ccrp (ZF 06.2);**

Zona locuinţe şi funcţiuni complementare - L (ZF11), subzona locuinte individuale - L1 (ZF11.1)
UTR 37 A

- regim de construire izolat si cuplat
- functiunea predominanta/functiune dominanta: constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime;
- regim de inaltime maxim admis S+P+2
- H max coama =12m

Conform avizului obtinut de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 9027/16.04.2026 se precizeaza: respectarea inaltimii maxime a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 194,13 m (182,13 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenuluinatural +12 m inaltimea maxima a subzonei de locuinte individuale);

- POT max=35%
- CUT max=1,05
- retragere minima fata de aliniament la drum 3 m conform profil P2-P2.
- retrageri minime fata de limitele laterale = 3 m;
- retrageri minime fata de limitele posterioare 3 m.
- circulatii si accesuri conform studiului de fundamentare a circulatiei;
- echipare tehnico-edilitara: alimentare cu gaze naturale, energie electrica si apa precum si racordarea la reteaua de canalizare se vor asigura prin extinderea retelelor existente in zona.

SP1 – Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie (ZF14.1).
UTR 37 A

-regim de construire: izolat;
-funcţiune dominantă: spaţii verzi amenajate şi loc de joacă pentru copii;
-regim de înălţime minim/maxim: P;
-H*max coama*: 6,00 m;
-P.O.T.*max*: 10% ;
-C.U.T.*max* : 0,1;
-retragerea minimă faţă de aliniament : 1m;
-retrageri minime faţă de limitele laterale : 1m;
-retrageri minime faţă de limitele posterioare: 1m;
-circulaţii şi accese: conform studiului de fundamentare a circulatiei;
-echipare tehnico-edilitară: alimentare cu gaze naturale, energie electrica si apa precum si racordarea la reteaua de canalizare se vor asigura prin extinderea retelelor existente in zona.

Zona căi de comunicaţie şi transporturi-CC (ZF06), Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica –Ccr (ZF 06.1), Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala privata Ccrp (ZF06.2)

UTR 37 A

-regim de construire: -;

-funcţiune dominantă: căi de comunicaţii rutiere şi parcări;

-regim de înălţime minim/maxim: -;

-Hmax: -;

-P.O.T.max : - ;

-C.U.T.max : -;

-retragerea minimă faţă de aliniament : -;

-retrageri minime faţă de limitele laterale : -;

-retrageri minime faţă de limitele posterioare: -;

-circulaţii şi accese: conform studiului de fundamentare a circulatiei si a profilelor transversale propuse prin documentatia de urbanism PUZ;

În urma sedintei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism Prahova din 07.05.2026 membrii comisiei nu au avut observaţii/ recomandări.

In urma sedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism din 07.05.2026 se avizeaza favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, conform punctului de vedere nr. 24 din 07.05.2026.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic si poate fi folosit numai in scopul aprobarii Planului Urbanistic Zonal.

Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal 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. 199 din 20.08.2025, emis de Primaria Comunei Blejoi.

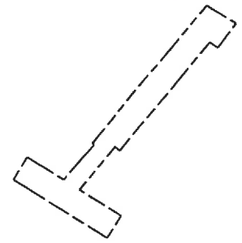
P. Arhitect Şef,
Inspector urbanism

Başag-Cojocaru Camelia

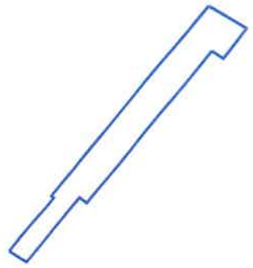


INCADRARE IN ZONA
sc 1:5.000

CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA
AVIZAT LA PUNCTUL DE VEDERE CTATU
Nr. 24 din 7 MAI 2026



Limita zona studiata = 9.704 mp



Limita zona care a generat PUZ = 6.448 mp

RUR Bogdan Florin C.R.A. GEORGESCU
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA + SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

SOCIETATEA COMERCIALA BiG arhigeo S.R.L. PLOIESTI

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

DENUMIREA LUCRARII:
PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE PENTRU PARCELARE (ZONA ST. 9.704 mp)

AMPLASAMENT: com. Blejoi, tarlaua 1, parcelele a1/31, a1/32 - N.C. 34844 - INTRAVILAN, jud. Prahova

BENEFICIAR: MOCIORNITA GEORGE CATALIN, MOCIORNITA SIMONA ANNE MARIE, MOCIORNITA AMELIA GEORGIANA

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 SATELIT

NR. PLANSA : U - 01.1

NUMAR PROIECT 193/2022

FAZA P.U.Z.

19.07.2022

SCARA 1:5.000

01.2

AMPLASAMENT

UTR 39 · UTR 37 · UTR 36 · UTR 35 · UTR 43 · UTR 46

DJ 236 · DJ 1011 · DN 1B

PUZ aprobat cu HCL nr. 74 / 14.11.2024

PUZ aprobat cu HCL nr. 88 / 24.11.2022

PUZ aprobat cu HCL nr. 33 / 25.04.2024

LEA 110KV · LEA 20KV · LES 20KV · GAZ · CMV

LEGENDA

- LIMITE STUDIATE
- LIMITA UNITATII TERITORIAL ADMINISTRATIVE DE BAZA
- LIMITA TERITORIULUI MUNICIPAL
- LIMITA TERITORIULUI ORASENESC
- LIMITA TERITORIULUI COMUNAL
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- LIMITA/INDICATIV P.U.D. APROBAT
- LIMITA/INDICATIV P.U.Z. APROBAT
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- LIMITA SATELOR COMPONENTE
- LIMITA UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA
- LIMITA SUBZONE

IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII

IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII

L - ZONA LOCUINTE

L - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Lc - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE

L/IS - ZONA MIXTA LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII

L/IS - SUBZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, INSTITUTII SI SERVICII

IDMS - ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SERVICII

IDMS - ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SERVICII

A - ZONA UNITATI AGRICOLE

A - ZONA UNITATI AGRICOLE

SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

SP1 - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE, AGREMENT SI PERDELE DE PROTECTIE

SP2 - SUBZONA DOTARI SPORTIVE

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA

CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA
PUNCT DE VEDERE CTATU
24 din 7 MAI 2026

Limita zona care a generat PUZ = 6.448 mp

Limita zona studiata = 9.704 mp

INCADRARE IN PUG
sc 1:5.000

- PUZ - INSPET S.A. - aprobat prin H.C.L. nr. 33 / 25.04.2024
- PUZ - OZTASAR S.R.L. - aprobat prin H.C.L. nr. 74 / 14.11.2024
- PUZ - aprobat prin H.C.L. nr. 88 / 24.11.2022

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

UNIUNEA ARHITECTILOR DIN ROMANIA RUR Bogdan Florin C.R.A. GEORGESCU arhitect

SOCIETATEA DE ARHITECTURA BIG

DENUMIREA LUCRARII:
PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE PENTRU PARCELARE (ZONA ST. 9.704 mp)

NUMAR PROIECT 193/2022

AMPLASAMENT: com. Blejoi, tarlaua 1, parcelele a1/31, a1/32 - N.C. 34844 - INTRAVILAN, jud. Prahova

BENEFICIAR: MOCIORNITA GEORGE CATALIN, MOCIORNITA SIMONA ANNE MARIE, MOCIORNITA AMELIA GEORGIANA

FAZA P.U.Z.

SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI: INCADRARE IN PUG	19.07.2022
PROIECTAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Licu		
DESENAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Licu		SCARA 1:5.000
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA: U - 01.2	

UTR 37, 43

01.3

LEGENDA

- LIMITE STUDIATE
- LIMITA UNITATII TERITORIAL ADMINISTRATIVE DE BAZA
- LIMITA TERITORIULUI MUNICIPAL
- LIMITA TERITORIULUI ORASENESC
- LIMITA TERITORIULUI COMUNAL
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- LIMITA INDICATIV P.U.D. APROBAT
- LIMITA INDICATIV P.U.Z. APROBAT
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- LIMITA SATELOR COMPONENTE
- LIMITA UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA
- LIMITA SUBZONE

IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII

L - ZONA LOCUINTE
- L - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- Lc - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE

L/IS - ZONA MIXTA LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII
- L/IS - SUBZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, INSTITUTII SI SERVICII

ID/IS - ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SERVICII
- ID/IS - ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SERVICII

A - ZONA UNITATI AGRICOLE
- A - ZONA UNITATI AGRICOLE

SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT
- SP1 - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE, AGREMENT SI PERDELE DE PROTECTIE
- SP2 - SUBZONA DOTARI SPORTIVE

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA
- TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA

AMPLASAMENT

INCADRARE IN UTR
sc 1:5.000

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA
PROCESUL-VERBAL DE CTATU
Nr. 24 din 7 MAI 2026
SECRETAR CTATU

Limita zona care a generat PUZ = 6.448 mp

Limita zona studiata = 9.704 mp

- PUZ - INSPET S.A. - aprobat prin H.C.L. nr. 33 / 25.04.2024
- PUZ - OZTASAR S.R.L. - aprobat prin H.C.L. nr. 74 / 14.11.2024
- PUZ - aprobat prin H.C.L. nr. 88 / 24.11.2022

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

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Bogdan Florin C.R.A. GEORGESCU
SPECIALIST DE SPECIALITATE

DENUMIREA LUCRARII: PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE PENTRU PARCELARE (ZONA ST. 9.704 mp)			NUMAR PROIECT 193/2022
AMPLASAMENT: com. Blejoi, tarlaua 1, parcelele a1/31, a1/32 - N.C. 34844 - INTRAVILAN, jud. Prahova			
BENEFICIAR: MOCIORNITA GEORGE CATALIN, MOCIORNITA SIMONA ANNE MARIE, MOCIORNITA AMELIA GEORGIANA			FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI : INCADRARE IN UTR 43	19.07.2022
PROIECTAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Licu		
DESENAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Licu		SCARA 1:5.000
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA : U - 01.3	

PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

Denumirea lucrarii: **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN (ZONA ST. 9.704 mp).**

Amplasament **com. Blejoi, tarlaua 1, parcelele a1/31, a1/32 - N.C. 23512 - INTRAVILAN, jud. Prahova**

Beneficiar: **MOCIORNITA GEORGE CATALIN, MOCIORNITA SIMONA ANNE MARIE, MOCIORNITA AMELIA GEORGIANA**

Proiectant: **BIG ARHIGEO S.R.L.**
Arh. BOGDAN GEORGESCU

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie - este initiata la dorinta beneficiarului, de a parcela si amplasa pe teren constructii cu functiune de locuinte individuale si/sau cuplate.

Terenul studiat are suprafata de S= 9.704 mp.

Accesul la terenul studiat se va face prin strada existenta – denumita in conformitate cu datele obtinute Strada Republicii.

1.3. Surse documentare

- PUG COMUNA BLEJOI;
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare, privind igiena si sanatatea populatiei;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;

• H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentaţia se întocmeşte în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum şi în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONŢINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de locuinte individuale, in zona functionand mai multe spatii comerciale si unitati de alimentatie publica.

Terenul studiat in suprafata de S= 9.704 mp pentru care s-a demarat documentatia este proprietatea:

N.C. 34844 (Proprietar: MOCIORNITA GEORGE CATALIN, MOCIORNITA SIMONA ANNE MARIE SI MOCIORNITA AMELIA GEORGIANA) - Blejoi, T1, Parc, A 1/31, 1/32 – in conformitate cu Actul notarial nr. 209 din 06.11.2024 emis de Notar public Semcu Bianca Ioana, teren situat in intravilanul Com. Blejoi-in suprafata 5.944 mp.

N.C. 34842 (Proprietar:Popescu Iulia si Popescu Antonio) - Blejoi, T1 1/35, Numar cadastral 34842 (Proprietar: Popescu Iulia si Popescu Antonio), facand parte partial din zona studiata-33 mp.

N.C. 34840 (Proprietar:Muresan Silviu Marius si Muresan Laura Liliana) - Blejoi, T1 1/35, Numar cadastral 34840 (Proprietar: Muresan Silviu Marius si Muresan Laura Liliana), facand parte partial din zona studiata-50 mp.

N.C. 34839 (Proprietar: Iordache Anca si Iordache Paul) - Blejoi, T1 1/35, Numar cadastral 34839 (Proprietar: Iordache Anca si Iordache Paul), facand parte partial din zona studiata-86 mp.

N.C. 34838 (Proprietar: Marin Gabriel Constantin) - Blejoi, T1 1/35, facand parte partial din zona studiata – 62 mp.

N.C. 34837, (Proprietar: Marin Gabriel Constantin) - Blejoi, T1 1/34 – 127 mp – suprafata aferenta servitutii de trecere.

N.C. 34836 (Proprietar:Negoitescu Vlad Ioan) - Blejoi, T1 1/33 – 146 mp – suprafata aferenta servitutii de trecere.

N.C. 29175 (Proprietar: CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA) - Blejoi, Bulevardul REPUBLICII, Republicii (DJ101I) - Tronson intre limita UAT Ploiesti si DN1B – din zona studiata facand parte 3.256 mp.

Suprafata Studiata = 9.704 mp
Suprafata Reglementata = 6.448 mp

In extrasul de carte funciara al terenului reglementat se precizeaza dreptul de servitute de trecere pentru calea de acces la drumul public auto si pe jos in favoarea

lui Marin Constantin si a Marin Eugenia, confotm hotararii judecatoresti nr. 1506/ 15.02.2008, emisa de Judecatoria Ploiesti.

Totodata, in extras este precizat si drept de uz si de servitude de trecere pentru instalare, intretinere si exploatare conducta de gaze naturale asupra terenului in suprafata de 280,52 mp din suprafata totala de 2.964 mp conform conventiei autentificata cu nr. 626 / 16.03.2012, catre DISTRIGAZ SUD RETELE si catre GDF SUEZ ENERGY ROMANIA S.A.

In conformitate cu sentinta civila nr. 11661 / 03.12.2008 a fost constitutit drept de superficie asupra terenului in suprafata de 30,8 mp in conformitate cu raportul de expertiza anexat pentru locuinta C1, proprietar Mocanu Cristian si Mocanu Marcela, identificat cu NC 34843.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat se afla in sudul comunei Blejoi, in UTR 37A.

Vecinatati ale zonei studiate:

- Nord – Nr. Cadastral 34845, 34846
- Sud - NC. 29175 – Strada Republicii.
- Vest – NC. 34843, NC. 34842, NC. 34841, NC. 34840, NC 34839, NC. 34838, NC. 34837, NC 34836.
- Est – NC. 34865, NC.34855, NC. 34854.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este de campie, Câmpia Ploieştilor, neteda dar bombata este conul de dejectie al Prahovei desfasurat cu precadere pe stanga raului pana sub poalele dealurilor izolate de la Băicoi si Găgeni. Suprafata câmpiei este neteda, dar pastreaza inca urmele divagarii Prahovei care apar pe alocuri ca valcele abia schitate. Câmpia piemontana a Ploieştilor este alcatuita din prundisuri acoperite de depozite argiloase si loessoide de varsta pleistocena medie.

Pe teritoriul Comunei Blejoi se interferează caracteristicile climatului dealurilor joase (subcarpatice) cu cele ale climatului de câmpie.

- Temperatura medie anuală este de aproximativ 10^0 C, valoare rezultată din analiza observaţiilor meteorologice din perioada 1975 – 2010, realizate la Staţia Meteorologică Ploieşti. Dar, se constată că, în perioada 1936 – 1946, temperatura medie anuală a variat între $8,9^0$ C şi $11,8^0$ C.
- Temperaturi extreme: cea mai ridicată temperatură înregistrată a fost de $39,4^0$ C la 4 august 1945. Temperatura minimă absolută a fost de $-27,3^0$ C (zona deluroasă) şi $-22,3^0$ C în cea de câmpie, la 13 ianuarie 1985.
- Temperatura medie a verii (luna iulie) şi a iernii (ianuarie).

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat are acces din str. Republicii.

Prin PUG BLEJOI pentru aceasta a fost reglementat un **profil 1-1 DJ101I** cu 25,7 m intre aliniamente compus din:2x7,55m parte carosabila, 2x0,50m sp. verde 1,8 m si 1,9 m trotuare si 2x1,5 m si spatiu verde 1,65 m si 2,25 m.

Zona de studiu mai este traversata de urmatoarele drumuri propuse prin PUZ aprobat:

- **profil A-A** de 16,5 m intre aliniamente, fiind compus din 3x3m parte carosabila, 2x4,5 m parcare, 1 m trotuar pietonal si 0,5 m sp. Verde.

- **profil B-B** de 8,5 m intre aliniamente, fiind compus din 2x3 m parte carosabila si 1m / 1,5 m trotuare.

- **profil C-C** variaza de la 5.10-5.30, fiind compus din parte carosabila de 3,5 m, 0.6-0.8 spatiu verde si 1.0 m trotuar

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de constructii, dorindu-se schimbarea destinatiei acestuia pentru indeplinirea obiectivului de construire locuinte individuale si/sau cuplate.

2.6.Echiparea edilitară

Pe Strada Republicii exista utilitatiile necesare, mai putin retea de canalizare care este prezenta pe strada Florilor, aflata in extremitatea de nord a amplasamentului.

Dupa obtinerea avizelor solicitate in certificatul de urbanism se vor observa posibilitatiile reale de racordare la toate utilitatiile necesare.

2.7. Probleme de mediu

Functiunile ce urmeaza a se realiza nu prezinta probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune schimbarea destinatiei din zona mixta locuinte colective si Institutii si Servicii (zona in care regimul de inaltime permis era S+P+4) in zona Locuinte Individuale si/sau cuplate (regim de inaltime propus S+P+2).

Totodata, situl se va salubriza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a orasului.

CAPITOLUL 3 – SITUATIA PROPUSA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana (cu diferenta maxima de nivel de 1m). Terenul nu prezinta probleme de stabilitate.

In confomitate cu studiul geotehnic anexat se precizeaza urmatoarele:

Date Geologice:

Perimetrul examinat s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologica cunoscuta sub denumirea de Câmpia Ploiestiului, situata la extremitatea nordica a Câmpiei Române.

Din punct de vedere structural, regiunea apartine flancului intern al avanfosei carpatice.

In subteranul zonei sunt prezente nisipurile, pietrisurile si bolovanisurile conului aluvial Prahova-Teleajen, acestea constituind in zona depozitele superficiale de vârsta Cuaternar. Intre nisip si pietris este comuna matricea siltica si argiloasa, mai ales in sudul orasului. Destul de abundente sunt lentilele argiloase, care local pot atinge grosimi considerabile.

Date climatice:

Teritoriul comunei Blejoi este situat intr-o zona cu climat temperat-continental, de campie, caracterizat prin urmatoarele valori (dupa Monografia geografica a Romaniei – zona municipiului Ploiesti):

- Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuala:	$+10,6^0$ C
- temperatura maxima absoluta:	$+39,4^0$ C
- temperatura minima absoluta:	$-30,0^0$ C
- temperatura medie in luna ianuarie	$-3,0^0$ C
- temperatura medie in luna iulie:	$+22,5^0$ C

- Adâncimea maxima de inghet: 0,85 m

- Cantitatea de precipitatii medii multianuale, masurate intr-o perioada de 10 ani, este de 588 mm, repartizata dupa cum urmeaza:

- iarna:	105,9 mm
- primavara:	138,3 mm
- vara:	211,8 mm
- toamna:	132,0 mm

Date geotehnice:

- **Morfologic –** suprafata terenului este relativ plana, aproape orizontala si pe deplin stabila (neafectata de fenomene fizico-geologice active).
  In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvari datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformatii nedorite la suprafata terenului.

- **Litologic -** succesiunea litostratigrafica traversata de forajul geotehnic executat este urmatoarea (incepand de la suprafata, fata de cotele terenului actuial : cota 0,00 = cota TN):

  Foraj F1 :
  0,00 - 1,50 m - sol vegetal si pietris amestecat cu sol vegetal
  1,50 - 6,00 m - pietris cu nisip si putin liant argilos-prafos cafeniu, uscat
  Succesiunea litologica traversate de foraj este prezentata in coloana litologica anexata.

-Apa subterana–nu a fost intalnita in foraj pana la 6,00 m adancime nici ca mediu acvifer, nici sub forma de infiltratii.
-Riscul geotehnic este redus, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 1.

In confomitate cu studiul de retele tehnico-edilitare anexat se precizeaza urmatoarele:

Instalatie electrica

Conform Aviz Distributie Energie Electrica Romania sucursala Ploiesti obtinut in zona terenului studiat exista retea energie electrica.

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune bransarea din reteaua LEA 0.4 Kv existenta in vecinatatea zonei studiate dealungul strazii (Violetelor). In cazul in care din reteaua existenta LEA 0.4 kV nu poate acoperii necesarul de putere

absobita aferent dezvoltarii dorite se propune instalarea unui post de trasnformare 20/0,4 kV amplasat pe terenul studiat alimentat prin racord subteran din linie LES 20Kv medie tensiune existentă in vecinatatea zonei studiate Bld Republicii.

Instalatie alimentare cu apa potabila

Conform Aviz obtinut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa al localitatii (SC HIDRO PRAHOVA SA) in zona terenului studiat exista retea alimentare cu apa potabila din PEHD cu diametrul de Dn 110mm pozata ingropat dealungul drumului (Str Violetelor) cu mentiunea ca aceasta retea nu se afla in administrarea SC HIDRO PRAHOVA SA. Pentru asigurarea alimentarii cu apa pentru zona studiata se propune executia a cate unui bransament dedicat pentru fiecare lot in parte rezultat cu contorizare pozata intr-un camin dedicat. Caminul de apometru se va amplasa pe traseul conductei de bransament la limita proprietatii, in incinta. Conducta de bransament va fi de polietilena de inalta densitate tip PEHD, DN25mm, PN10bar si se va monta ingropat la o adancime de minim 0,90 m (limita de inghet a zonei) de la generatoarea superioara a conductei.

Pentru bransament se va prevedea un apometru Woltman combinat clasa C, PN16bar, Dn 32mm cu flanse reglementat de biroul de metrologie legala si va fi insotit de certificatul de garantie si calitate in care va fi prevazuta clasa de precizie si durata garantiei si de buletinul de verificare metrologica.

Instalatie canalizare ape menajere

Conform Aviz obtinut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa si canalizare al localitatii (SC HIDRO PRAHOVA SA) in zona terenului studiat exista retea publica de canalizare menajera PVC Dn 250mm pozata ingropat dealungul strazii proprietate privata Str Violetelor, cu mentiunea ca aceasta retea nu se afla in administrarea SC HIDRO PRAHOVA SA..

Consumatorii noului obiectiv beneficiaza de sistem centralizat de canalizare la care se va putea racorda constructiile ce vor fi edificate in incinta prin bransament canalizare menajera la reteaua existenta. Bransamentele noilor constructii la aceasta retea se va face in baza unui proiect intocmit de un proiectant autorizat si respectand avizul operatorului de retea.

Canalizare apelor meteorice

Conform Aviz obtinut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa si canalizare al localitatii (SC HIDRO PRAHOVA SA) in zona terenului studiata nu exista retea publica de canalizare pluviala functionala.

Apele pluviale meteorice de pe acoperisuri si cele din incinta vor fi stocate intr-un bazin retentie care va fi asigurat irigatul spatiilor verzi.

A doua etapa consta in bransarea la canalizarea ape pluviala dupa realizarea acesteia in localitate.

3.2. Prevederi ale P.U.Z / P.U.D.

Conform PUG BLEJOI - Terenul studiat se afla in **UTR 37A** cu urmatoarea zonare functionala:

- Lc/IS - Subzona mixta locuinte colective si institutii si servicii

POT = 40%

CUT = 1.75

Rh max = S+P+4

- Ccr - Subzona cai de comunicatie rutiera

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

3.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat are acces din str. Republicii (din comuna Blejoi) si din drumul local din comuna Blejoi (str.Florilor).

In confomitate cu studiul de circulatie anexat se precizeaza urmatoarele:

Accesul din strada Republicii se realizeaza printr-o cale dubla de circulatie cu latimea totals de 6,00 m, formata din doua benzi a cate 3,00 m fiecare, prevazuta cu raze de racordare de 12,00 m si respectiv 8,00 m. Acest acces permite atat intrarea, cat si iesirea autovehiculelor.

La capatul drumului este prevazuta o zona de manevra cu dimensiunile de 6,00 x 7,30 m, care aslgura intoarcerea in conditii de siguranta a autovehiculelor.

Pe langa parcajele prevazute in interiorul fiecarei proprietati, au fost dimensionate si 10 locuri de parcare in incinta, dintre care 1 loc destinat persoanelor cu handicap, toate acestea fiind destinate in principal vizitatorilor.

In profil longitudinal prin acces, accesul din domeniu public drumul ce va fi realizat are panta de scurgere ape pluviale spre interiorul proprietatil, fiind captate prin panta longitudinala existenta de gurile de scurgere proiectate in interiorul proprletatii si prin rigola carosabila proiectata. In incinta profilul longitudinal sectiune prin acces, are o panta orientata spre gurile de scurgere proiectate la marginea platformei carosabile in partea dreapta, in vederea asigurarii si captarii scurgerii apelor pluviale.

In profil transversal, accesul in amplasamentul incintei se face pe latime carosabila de 6.00m din strada Republicii, cu o deschidere la drum de 6.00 banda dubla, respectiv cate 3m pe fiecare sens de circulatie, fiind prevazuta si o alee pietonala special marcata pentru pietoni. Aleea carosabila are panta transversala de 2.5%, astfel incat apele meteorice colectate la bordura sa se scurga spre spatiul verde existent. Spatiu verde este delimitat de partea carosabila/pietonala cu borduri denivelate 20x25 cm avand inaltimea libera de 15cm.

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul reglementat sa isi mentina UTR si anume UTR 37A cu urmatoarea zonare functionala:

(ZF11) L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
(ZF11.1) L1 – Subzona locuinte individuale
Indicatorii urbanistici maximali:

POT = 35%
CUT = 1,05
Rh max = S+P+2
H coama – 12 m
H cornisa – 9 m

(ZF14) SP – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT
(ZF14.1) SP1 – Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie.
Indicatorii urbanistici maximali:

POT = 10%
CUT = 0,10
Rh max = P
H coama – 6 m
H cornisa – 4 m

(ZF06) CC – CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI
(ZF06.2) Ccrp – Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala privata

Se permit atat locuinte izolate, cat si locuinte cuplate
Se propune ca dupa lotizare sa existe 13 loturi pentru locuinte izolate/cuplate.

Lot 1 = 302 mp
Lot 2 = 265 mp
Lot 3 = 267 mp
Lot 4 = 267 mp
Lot 5 = 266 mp
Lot 6 = 264 mp
Lot 7 = 264 mp
Lot 8 = 264 mp
Lot 9 = 264 mp
Lot 10 = 264 mp
Lot 11 = 264 mp
Lot 12 = 402 mp
Lot 13 = 356 mp
Lot 14 = Suprafata spatiu verde
Lot 15 = Suprafata drum

- 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 pentru a demonstra insorirea.

BILANT **S = 6.448 mp**	**EXISTENT**	**100,0%**	**PROPUS**	**100,0%**
L1(ZF11.1) - subzona locuinte individuale	**0,0 mp**	**0,0 %**	**3.716,0 mp**	**57,63%**
Lc/IS - subzona mixta locuinte colective si institutii si servicii	**3.295,0 mp**	**51,10%**	**0,0 mp**	**0,0%**
SP1(ZF14.1) - subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie	**0,0 mp**	**0,0 %**	**329,0 mp**	**5,10%**
Ccrp(ZF06.2) - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala privata	**3.153,0 mp**	**48,90%**	**2.403,0 mp**	**37,27%**
TOTAL	**6.448,0 mp**	**100%**	**6.448,0 mp**	**100%**

În cazul în care, prin soluțiile tehnice propuse la fazele ulterioare de proiectare, se constată apariția unor elemente cu potențial impact aeronautic, beneficiarul are obligația de a respecta reglementările autorității aeronautice competente.

Conform avizului obtinut de la Aeronautica nr. 9027/16.04.2026 se precizeaza:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 194,13 m (182,13 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a subzonei de locuințe individuale);
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 6,00 m, respectiv cota absolută maximă de 188,13 m (182,13 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6,00 m înălțimea maximă a subzonei de spații verzi amenajate);
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

3.6. Echiparea edilitara

Bransamente si racordarile se vor face la retelele existente in zona in conformitate cu avizele de utilitati pe care le vom obtine, retea de apa, electricitate, gaze naturale se afla pe strada Republicii si str, Violetelor, iar retea de canalizare pe strada Florilor, aflata in extremitatea de nord a amplasamentului. In cazul in care actualele retele de utilitati nu vor face fata cantitatiilor suplimentare rezultate in urma investitiei, acestea se vor reface pe cheltuiala beneficicarului prezentului PUZ, inclusiv actualele bransamente ale proprietarilor vecini.

Costurile extinderii si marirea capacitate de preluare locuinte propuse si retelele propuse vor fi suportate de beneficiarul prezentului PUZ.

- Alimentare cu apa: conform avizului de Hidro Prahova nr. 68/07.10.2025, pe strada Florilor exista retea de apa PEHD Dn, care se poate extinde si de la care se poate realiza bransarea fiecarui lor. Conform avizului exista o zona de protectie sanitara cu regim sever stabilita conform HG 930/2005, minim 3 m de o parte si de alta a conductei.
- Canalizare menajera: conform avizului de Hidro Prahova nr. 68/07.10.2025, pe strada Florilor exista retea de canalizare PVC Dn500, care se poate extinde si de la care se poate realiza bransarea fiecarui lor.
- Canalizare pluviala: conform avizului de Hidro Prahova nr. 68/07.10.2025, pe strada Florilor exista retea de canalizare PVC Dn600, care se poate extinde si de la care se poate realiza bransarea fiecarui lor.
- Alimentare cu energie electrica: Conform avizului obtinut de la Electrica Furnizare nr. 3010250800797 / 30.09.2025, pe Strada Republicii exista retea 20 KV care genereaza o zona de protectie de 24 m si retea LEA0,4 KV, care se poate extinde si se poate bransa fiecare lot.
- Alimentare cu gaze natura: Conform avizului obtinut de la DistriGaz Sud Retele nr. 775l6321320467/01.09.2025, exista retea RP PE 63 mm pe drumul din incinta, care se poate extinde si se pot realiza bransamentele tuturor loturilor.
- Telefonie: Conform avizul obtinut de la Orange Romania nr. AFO617522/32521/29722 / 01.09.2025, pe strada Republicii exista traseul FO, se la care se poate realiza bransarea loturilor.

3.7. Protectia mediului

Investitia nu prezintă nici un fel de elemente funcţionale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural şi construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere) şi preluate de firma specializata în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul pentru fiecare lot de casa in parte.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte individuale si cuplate, cererea fiind in crestere.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi;
- aparitia de locuinte noi, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Blejoi.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit, sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatiile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI

Costurile aferente investiţiei şi reţelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere , marire capacitate si bransamente.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu functiunea de locuinte individuale/cuplate.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al Comunei Blejoi. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu reţeaua de circulaţie majoră şi cu mijloacele de transport în comun.
- se va propune modernizarea profilelor stradale existente, prin intocmirea unui studiu de fundamentare a circulatiei.

DOTARI DE INTEREN PUBLIC

- Accesul la teren se va asigura din Strada Republicii si strada Florilor pe strada ce va fi creata (CCrp) str. Violetelor.
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgenţă (cutremure, inundaţii, incendii);
- pentru toate categoriile de construcţii se vor asigura parcari in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;
- Parcajele vor fi asigurate in conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor HGR 525 minim doua locuri de parcare pentru lotul de locuinta.

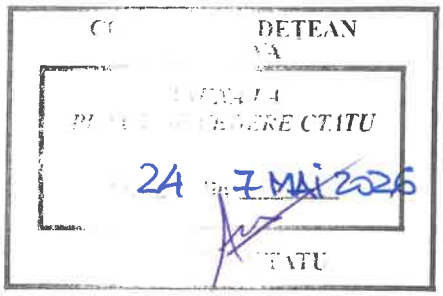
- Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

- In privinta echiparii tehnico-edilitare, viitoarea investitie se va racoda la utilitatiile existente, iar in ceea ce priveste extinderea retelelor, marirea capacitatii si bransarii, toate cheltuielile vor fi asigurate de investitor.

Intocmit
Arh. BOGDAN GEORGESCU

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



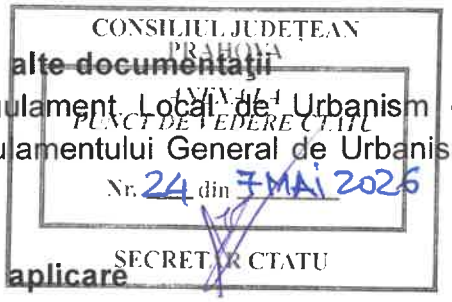
Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN (ZONA ST. 9.704 mp).**
- Amplasament: **com. Blejoi, tarlaua 1, parcelele a1/31, a1/32 - N.C. 34844 - INTRAVILAN, jud. Prahova**
- Beneficiari **MOCIORNITA GEORGE CATALIN, MOCIORNITA SIMONA ANNE MARIE, MOCIORNITA AMELIA GEORGIANA**
- 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 la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCŢIONALE

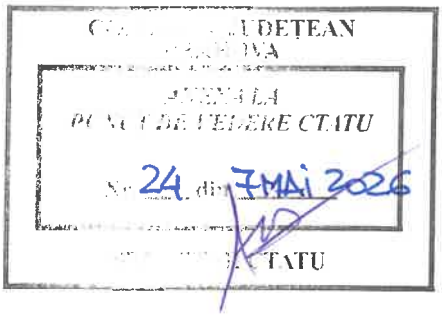
UTR 37A

(ZF11) L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
(ZF11.1) L1 – Subzona locuinte individuale

(ZF14) SP – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT
(ZF14.1) SP1 – Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie.

(ZF06) CC – CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI
(ZF06.1) Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica
(ZF06.2) Ccrp – Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala private

CAPITOLUL III – ZONAREA FUNCŢIONALA



(ZF11.1) L1 – 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 si cuplat.
- 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,

- Conform avizului obtinut de la Aeronautica nr. 9027/16.04.2026 se precizeaza: Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus; Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta btraficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.; Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

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 față 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.

CONSILIUL ... PUNCT DE ... Nr. 24 APR 2026 ... SECRETAR

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

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

- fata de axul drumul din incinta cf. profilului P2-P2 s-a prevazut o retragere de 4,0 m.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumul din incinta s-a prevazut o retragere de 3,0 m cf. profilului P2-P2.

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 si cuplat.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza din strada Republicii, iar mai apoi catre fiecare lot din drumul interior.

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.

- Se va respecta conform avizului exista o zona de protectie sanitara cu regim sever stabilita conform HG 930/2005, minim 3 m de o parte si de alta a conductei.

- 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 dezmembrări 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+P+2E

H max = 12m

Conform avizului obtinut de la Aeronautica nr. 9027/16.04.2026 se precizeaza:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 194,13 m (182,13 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a subzonei de locuințe individuale);

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 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.

Materiale pentru fațadă:

- 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%;

- 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;

- Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropriate de acestea;

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

CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ CRAIOVA ANEXA LA PUNCT DE VEDERE NR. 24/7 MAI 2026 SECRETAR CTATU

Acoperiș și învelitori:

- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte; Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat;

- Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau materiale cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor, pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor gospodărești.

Tâmplării:

- Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropriate de acestea ;

- Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri. Culorile stridente sau primare sunt interzise.

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.

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, conform prevederilor Anexei nr. 6 din HG 525/1996.

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.

(ZF14.1) SP1 – Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie.

1. Generalităţi

art.1. Tipuri de subzone funtionale

- nu e cazul

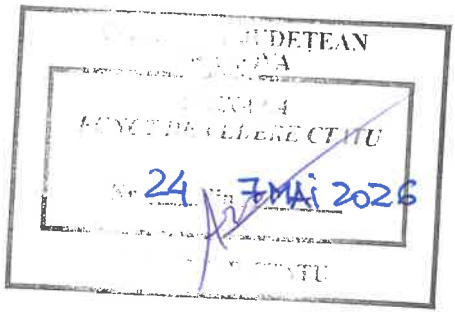
art.2. Funcţiunea dominantă

- 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 art.4 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 drumul din incinta cf. profilului P1-P1 s-a prevazut o retragere de 9,0 m.

- fata de axul drumul din incinta cf. profilului P2-P2 s-a prevazut o retragere de 4,0 m.

- fata de axul drumul judetean DJ101I-Strada Republicii, cf. profilului 1-1 s-a prevazut o retragere de 12,5 m.

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ANEXA LA PUNCT DE VEDERE CTJ
Nr. 24 din 7 MAI 2026
SECRETAR CTJ

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumul nou propus va fi de minim 1,0m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

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 1,00m, 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 din strada Republicii, iar mai apoi catre zona 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 retelele 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 retele 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 retelelor 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.

P

H max = 6m

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 = 10% şi C.U.T. max = 0,10.

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.

DETEAN
ANEXA LA
CTATU
24 din 7 MAI 2026
CTATU

(ZF06) CC – CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

(ZF06.2) Ccrp – Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala privata

1. Generalități

art.1.Tipuri de zone funtionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere si parcari

art.3. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

CONSILIU PR A PUNCT DE Nr. 24 7 MAI 2026 SE

2.Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4.Utilizări permise

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

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului.

art.6. Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. art.4, art. 5.

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.7. Accese carosabile

Accesul din strada Republicii se realizeaza printr-o cale dubla de circulatie cu latimea totals de 6,00 m, formata din doua benzi a cate 3,00 m fiecare, prevazuta cu raze de racordare de 12,00 m si respectiv 8,00 m. Acest acces permite atat intrarea, cat si iesirea autovehiculelor.

La capatul drumului este prevazuta o zona de manevra cu dimensiunile de 6,00 x 7,30 m, care asigura intoarcerea in conditii de siguranta a autovehiculelor.

Pe langa parcajele prevazute in interiorul fiecarei proprietati, au fost dimensionate si 10 locuri de parcare in incinta, dintre care 1 loc destinat persoanelor cu handicap, toate acestea fiind destinate in principal vizitatorilor.

In profil longitudinal prin acces, accesul din domeniu public drumul ce va fi realizat are panta de scurgere ape pluviale spre interiorul proprietatil, fiind captate prin panta longitudinala existenta de gurile de scurgere proiectate in interiorul proprietatii si prin rigola carosabila proiectata. In incinta profilul longitudinal sectiune prin acces, are o panta orientata spre gurile de scurgere proiectate la marginea platformei carosabile in partea dreapta, in vederea asigurarii si captarii scurgerii apelor pluviale.

In profil transversal, accesul in amplasamentul incintei se face pe latime carosabila de 6.00m din strada Republicii, cu o deschidere la drum de 6.00 banda dubla, respectiv cate 3m pe fiecare sens de circulatie, fiind prevazuta si o alee pietonala special marcata pentru pietoni. Aleea carosabila are panta transversala de 2.5%, astfel incat apele meteorice colectate la bordura sa se scurga spre spatiul verde existent. Spatiu verde este delimitat de partea carosabila/pietonala cu borduri denivelate 20x25 cm avand inaltimea libera de 15cm.

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

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Bogdan Florin C.R.A. GEORGESCU arhitect + SPECIALIST

SOCIETATEA COMERCIALĂ BiG arhigeo S.R.L. PLOIEŞTI

CONSILIUL JUDEŢEAN PRAHOVA
AVIZAT LA PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 24 din 7 MAI 2026
SECRETAR CTATU

JUDEȚUL PRAHOVA
ROMÂNIA
COMUNA BLEJOI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN” (Suprafata studiata = 9704 mp)

Consiliul Local al comunei Blejoi, județul Prahova,
Văzând Referatul de aprobare nr.10264/19.05.2026 al Primarului comunei Blejoi;
Având în vedere Raportul de specialitate nr.10386/20.05.2026
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 prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată;
Analizând documentația Plan Urbanistic Zonal: „SCHIMBARE DESTINAŢIE DIN ZONA MIXTĂ LOCUINŢE COLECTIVE ŞI INSTITUŢII ŞI SERVICII ÎN ZONA LOCUINŞE ŞI CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ ŞI PARCELARE TEREN” (Suprafaţa studiată = 9704 mp), generat de imobilul situat in comuna Blejoi, satul BLEJOI, str. Violetelor, nr. 2, T-1, P-1/31, 1/32 (NC 34844), T-1, P 1/35 (NC 34842), str. Violetelor, T-1, P-1/35(NC 34838), str. Violetelor, nr. 5, T-1, P-1/35 (NC 34839), str. Violetelor, nr. 7, T-1, P-1/34 (NC 34837), str. Violetelor, nr. 9, T-1, P-1/33 (NC 34836), DJ101I - str. Republicii (NC 29175), întocmită de S.C. BIG ARHIGEO S.R.L., arhitect Bogdan Georgescu, punctul de vedere favorabil nr. 24/07.05.2026 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Prahova si avizul nr. 10208/19.05.2026 intocmit pentru Arhitect Șef de inspector urbanism, pentru beneficiarii, Mociorniţă George-Cătălin, Mociorniţă Simona-Anne-Marie şi Mociorniţă Amelia-Georgiana,
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 „SCHIMBARE DESTINAŢIE DIN ZONA MIXTĂ LOCUINŢE COLECTIVE ŞI INSTITUŢII ŞI SERVICII ÎN ZONA LOCUINŞE ŞI CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ ŞI PARCELARE TEREN” (Suprafaţa studiată = 9704 mp), întocmită de S.C. BIG STUDIO ARHIGEO S.R.L., arhitect Bogdan Georgescu, având punct de vedere favorabil nr. 24/07.05.2026 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și urbanism a județului Prahova și Avizul nr. 10208/19.05.2026 intocmit pentru Arhitect Șef de inspector urbanism .
Art. 2. Documentația aprobată conform art. 1 are durata de valabilitate de 5 ani.

Blejoi,
21.05.2026

Initiator,
Primar
Adrian DUMITRU

ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

ARHITECT ŞEF

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI URBANISM **Data: 7 MAI 2026**

Nr.inregistrare 11618/ 22 aprilie 2026

PUNCT DE VEDERE

Ca urmare a cererii adresate de d-na VASILICA LICSANDRU responsabil urbanism UAT Blejoi, cu sediul în judeţul Prahova, comuna Blejoi, strada Calea Buzău nr.10, cod poştal 107070, e-mail: urbanism.primariablejoi@yahoo.com, înregistrată la Consiliul Judeţean Prahova cu nr. 11618/ 22 aprilie 2026

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

și a evaluării documentației în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului a Județului Prahova din data de **7 mai 2026** și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

- vot „Favorabil": număr voturi: **7**
- vot „Favorabil cu condiții" număr voturi: -
- vot „Negativ" număr voturi: -
- vot „Abținere" număr voturi: -
- vot „Amânare" număr voturi: -

se emite:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL

nr. 24 din 7 mai 2026

pentru Planul Urbanistic Zonal: „**PUZ –SCHIMBARE DESTINAŢIE DIN ZONĂ MIXTĂ LOCUINŢE COLECTIVE ŞI INSTITUŢII ŞI SERVICII ÎN ZONĂ LOCUINŢE ŞI CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ ŞI PARCELARE TEREN** (S*stud*=9704 mp)"

generat de imobilul din comuna Blejoi, str.Violetelor NC 34844(tarla T1, parcela A1/31-32), NC 34842 (tarla T1, parcela A 1/31-32), NC 34840 (tarla T1, parcela Cc 1/35), NC 34839 (tarla T1, parcela Cc1/35), NC 34838 (tarla T1, parcela Cc1/35), NC 34837(tarla T1, parcela A 1/34), NC 34836 (tarla T1, parcela Cc 1/33), b-dul Republicii – DJ 102 (NC 29175).

Inițiator : MOCIORNIŢĂ GEORGE CĂTĂLIN, MOCIORNIŢĂ AMELIA GEORGIANA și MOCIORNIŢĂ SIMONA ANNE-MARIE

Proiectant : SC BIG ARHIGEO SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Bogdan Georgescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

*Terenul studiat în documentaţia de urbanism are suprafaţa totală de **9704 mp**, este amplasat în intravilanul comunei Blejoi şi este compusă din următoarele terenuri: **nr.cadastral 34844** (S=5944 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată),**nr.cadastral 34842** (S=33mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=247mp), **nr.cadastral 34840** (S=50 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=379 mp),**nr.cadastral 34839** (S=86mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=853 mp), **nr.cadastral 34838** (S=62 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=614 mp), **nr.cadastral 34837** (S=127 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=1271 mp),**nr.cadastral 34836** (S=146 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=1791 mp) şi parţial din **nr.cadastral 29175** (S=3256 mp parţial din DJ 101I tronson între limita UAT Ploiești și DN1B) .*

şi are următorul regim juridic:

- *Domeniul public al Județului Prahova – DJ 101 I conform HGR 1359/ 2001, cu modificările şi completările ulterioare;*
- *Proprietatea particulară a d-lui Mociorniță George Cătălin și a d-nelor Mociorrniță Simona-Anne Marie și Mociorniță Amelia-Georgiana - terenul identificat cu **nr.cadastral 34844** (tarla T1, parcela A1/31-32)– str.Violetelor nr.2 conform Actului notarial autentificat de SPN Ioniță Aristița Adina și Semcu Bianca-Ioana din comuna Valea Călugărească – notar public Semcu Bianca-Ioana cu nr.209 din 6 noiembrie 2024 şi a extrasului de carte funciară nr.67422/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează:*
  - *Hotărârea Judecătorească nr.2416 din 30 septembrie 2003 - Blocarea unei eventuale încercări de schimbare a încadrării juridice (schimbare proprietar, carte funciară, schimbare granițe, înstrăinare etc.) în favoarea numitului Mociorniță Georgel în baza sentinței penale nr.2416/30.09.2003 emisă de Judecătoria Ploiești în baza dosarului 343/26.01.2005;*
  - *Hotărârea Judecătorească nr.1506 din 15 februarie 2008 – Se notează servitutea de trecere pentru calea de acces la drumul public cu auto și pe jos în favoarea lotului proprietatea lui Marin Constantin și Marin Eugenia Simona;*
  - *Intabularea drept de UZ și a unui drept de servitute de trecere pentru instalare, întreținere și exploatare conductă de gaze naturale asupra terenului în suprafața de 280,52 mp din suprafața totală de 2964 mp în favoarea lui SC DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL;*

  a) *Intabularea drept de UZ și a unui drept de servitute de trecere pentru instalare, întreținere și exploatare conductă de gaze naturale asupra terenului în suprafața de 280,52 mp din suprafața totală de 2964 mp în favoarea lui SC DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL în baza Actului notarial nr.626 din 16 martie 2012 emis de notar public Minea Octavian din municipiul Ploieşti;*

  - *Intabularea drept de UZ și a unui drept de servitute de trecere asupra terenului în suprafața de 280,52 mp din suprafața totală de 2964 mp în favoarea lui SC GDF SUEZ ENERGY ROMANIA SA în baza Actului notarial nr.626 din 16 martie 2012 emis de notar public Minea Octavian din municipiul Ploieşti;*

  Pe terenul identificat cu nr.cadastral 34844 conform extrasului de carte funciară nr.67422/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti este amplasată, cu acte, construcţia C1 – nr.niveluri :2; Sconstr.sol=14 mp şi Sconstr.desf.=28 mp

- *Proprietatea particulară a altor persoane fizice pentru următoarele terenuri:*

  a) ***Nr.cadastral 34842** (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Popescu Antonio şi Popescu Iulia-Maria conform extrasului de carte funciară nr.67419/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează instituirea dreptului de servitute de trecere cu auto şi pe jos pentru fondul dominant proprietatea soţilor Marin Constantin şi Marin Eugenia-Simona precum şi dreptul de ipotecă în favoarea băncii BRD-Groupe Société Générale SA;*

b) ***Nr.cadastral 34840*** *(tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Mureşanu Silviu Marcus Alexandru şi Mureşanu Laura Liliana conform extrasului de carte funciară nr.67421/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează instituirea dreptului de servitute de trecere cu auto şi pe jos pentru fondul dominant proprietatea soţilor Marin Constantin şi Marin Eugenia-Simona;*

c) ***Nr.cadastral 34839*** *(tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Iordache Anca şi Iordache Paul conform extrasului de carte funciară nr.67420/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează amplasarea cu acte a construcţiei C1 – Sconstr.sol=150 mp şi Sconstr.desf.=214 mp , destinaţie locuinţă în regim de înălţime P+1etaj;*

d) ***Nr.cadastral 34838*** *(tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea d-lui Marin Gabriel-Constantin conform extrasului de carte funciară nr.67424/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti;*

e) ***Nr.cadastral 34837*** *(tarla T1, parcela A1/35) - proprietatea d-lui Marin Gabriel-Constantin conform extrasului de carte funciară nr.67423/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti;*

f) ***Nr.cadastral 34836*** *(tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea d-lui Negoiţescu Vlad-Ioan conform extrasului de carte funciară nr.67418/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează amplasarea cu acte a construcţiei C1 având următoarele caracteristici – Sconstr.sol=157 mp, Sconstr.desf.=516 mp, Su.subsol=154,19 mp, Su.etaj=115,09mp şi Su.mansardă=73,32 mp; destinaţie locuinţă cu 4 niveluri;*

Teritoriul care urmează să fie reglementat este în suprafaţă de ***6448 mp*** *din care* ***S=5944 mp*** *aferent nr.cadastral 34844,* ***S=33 mp*** *parţial din nr.cadastral 34842,* ***S=50 mp*** *parţial din nr.cadastral 34840,* ***S=86 mp*** *parţial din nr.cadastral 34839,* ***S=62 mp*** *parţial din nr.cadastral 348438,* ***S=127 mp*** *parţial din nr.cadastral 34837 şi* ***S=146 mp*** *parţial din nr.cadastral 34836. având următoarele vecinătăţi:*

- *La nord : nr.cadastral 34845, nr.cadastral 34845;*
- *La sud : nr.cadastral 29175 – str.Republicii;*
- *La vest : nr.cadastral 34843, nr.cadastral 34842, nr.cadastral 34841, nr.cadastral 34840, nr.cadastral 34839, nr.cadastral 34838, nr.cadastral 34837, nr.cadastral 34836, ;*
- *La est: nr.cadastral 34865, nr.cadastral 34855, nr.cadastral 34854 ;*

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

Destinaţia stabilită prin PUG şi RLU ale localităţii – documentaţie aprobată este pentru: ,,**Lc/IS**" – zona mixtă locuinţe colective/ instituţii şi servicii şi ,,**CCr**" – zona căi de comunicaţie.

UTR 37

Lc/IS – zona mixtă locuinţe colective/ instituţii şi servicii
- regim de construire: *izolat sau cuplat;*
- funcţiune predominantă/funcţiuni dominante: *locuinţeşi instituţii şi servicii;*
- regim de înălţime minim/maxim: *S+P+4* ;
- H*max coamă* : *19 m*;
- P.O.T.max : *40%*-;
- C.U.T.max : 1,75;
- retragerea minimă faţă de aliniament : *3 m – locuinţe şi 5m – alte zone locuinţe funcţionale* ;
- retrageri minime faţă de limitele laterale : *conform Cod Civil*;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare : *3,00 m*;

„Ccr" - subzona căi de comunicaţie rutieră
- regim de construire: -;
- funcţiune predominantă/funcţiuni dominante*: circulaţie rutieră;*
- regim de înălţime minim/maxim: -;

- Hmax *coamă* = - ;
- P.O.T.*max* = -;
- C.U.T.*max* = - ;
- retragerea minimă față de aliniament = - *;*
- retrageri minime față de limitele laterale = -*;*
- retrageri minime față de limitele posterioare = -*;*
- circulaţii şi accese : *cu respectarea profilelor transversale propuse prin PUG*;

Prevederi PUZ şi RLU aferent propuse :

Prin documentaţia de urbanism se propune:

- Schimbare destinaţie teren din zonă mixtă locuinţe colective şi instituţii şi servicii (Lc/IS) în zonă locuinţe;
- Terenul reglementat în suprafaţă de 6448 mp se va lotiza în **15 loturi** astfel: **Lot 1** - S= 302 mp; **Lot 2**- S=265 mp; **Lot 3** - S=267 mp; **Lot 4** - S=267 mp; **Lot 5** - S=266 mp; **Lot 6** - S=264 mp; **Lot 7** - S=264 mp; **Lot 8** - S=264 mp; **Lot 9** - S=264 mp; **Lot 10** - S=264mp; **Lot 11** - S=264 mp; **Lot 12** - S=402 mp; **Lot 13** - S=356 mp; **Lot 14** - S=329 mp; **Lot 15** - S=2403 mp;
- Constituirea unui nou UTR - **UTR 37A** cu următoarea zonare funcţională:
  - **Zona locuinţe şi funcţiuni complementare - L (ZF 11), subzona locuinţe individuale - L1 (ZF 11.1);**
  - **Zona spaţii verzi, sport şi agrement - SP (ZF 14), subzona spaţii verzi amenajate, agrement şi perdele de protecţie – SP1 (ZF 14.1);**
  - **Zona căi de comunicaţie şi transporturi – CC (ZF 06), subzona căi de comunicaţie rutieră şi pietonală publică – Ccr (ZF 06.1), subzona căi de comunicaţie rutieră şi pietonală private – Ccrp (ZF 06.2)**;

Zona locuinţe şi funcţiuni complementare - L (ZF 11), subzona locuinţe individuale - L1 (ZF 11.1);

UTR 37 A

- regim de construire: *izolat şi cuplat* ;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante*: construcţii rezidenţiale cu regim mic de înălţime;*
- regim de înălțime minim/maxim: *S+P+2;*
- H*max coamă* = 12,00 m;
  Conform avizului obţinut de la Aeronautică nr.9027/ 16.04.2026 se precizează: *respectarea înălţimii maxime a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 194,13 m (182,13 m cota abolută faţă de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălţmea maximă a subzonei de locuinţe individuale);*
- P.O.T.*max* = 35%;
- C.U.T.*max* = 1,05;
- retragerea minimă față de aliniament la drum :*3,00 m conform profilului P2-P2 ;*
- retrageri minime față de limitele laterale = *3 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare = 3 *m;*
- circulaţii şi accese : *conform studiului de fundamentare a circulaţiei;*
- echipare tehnico edilitară: *alimentarea cu gaze naturale, energie electrică şi apă precum şi racordarea la reţeaua de canalizare se vor asigura prin extinderea reţelelor existente în zonă;*

Zona spaţii verzi, sport şi agrement - SP (ZF 14), subzona spaţii verzi amenajate, agrement şi perdele de protecţie – SP1 (ZF 14.1);

UTR 37 A

- regim de construire: *izolat*;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante*: spaţii verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii;*
- regim de înălțime minim/maxim: *P;*

- Hmax coamă = *6,00 m;*
- P.O.T.*max* = *10%;*
- C.U.T.*max* = *0,1;*
- retragerea față de aliniament:*1 m ;*
- retrageri minime față de limitele laterale = *1 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare = *1 m;*
- circulaţii şi accese : *conform studiului de fundamentare a circulaţiei;*
- echipare tehnico-edilitară: *alimentarea cu gaze naturale, energie electrică şi apă precum şi racordarea la reţeaua de canalizare se vor asigura prin extinderea reţelelor existente în zonă;*

Zona căi de comunicaţie şi transporturi – CC (ZF 06), subzona căi de comunicaţie rutieră şi pietonală publică – Ccr (ZF 06.1), subzona căi de comunicaţie rutieră şi pietonală private – Ccrp (ZF 06.2):

UTR 37A

- regim de construire: -;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante*: căi de comunicaţii rutiere şi parcări;*
- regim de înălțime minim/maxim: *-;*
- Hmax coamă = - ;
- P.O.T.*max* = -;
- C.U.T.*max* = - ;
- retragerea minimă față de aliniament = - ;
- retrageri minime față de limitele laterale = *-;*
- retrageri minime față de limitele posterioare = *-;*
- circulaţii şi accese : *cu respectarea studiului de fundamentare a circulaţiei şi a profilelor transversale propuse prin documentaţia de urbanism PUZ* ;

Prezentul PUNCT DE VEDERE este valabil numai împreună cu documentaţia de urbanism PUZ anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z.-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului punct de vedere, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.b), lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

În cazul adoptării unei hotărâri de aprobare a documentației de urbanism se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a acesteia, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare iar UAT Blejoi va avea în vedere respectarea prevederilor art.63, alin.(2), lit.b) şi ale art.64, alin.(2) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare..

După aprobare, Primăria UAT Blejoi are următoarele obligații:

- *să transmită Hotărârea Consiliului Local al UAT Blejoi, însoțită de documentația de urbanism, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;*

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

Documentația de urbanism în format GIS va respecta structura standardizată de directoare și fișiere stabilită prin Ordinul nr. 904 / 2023 și vor fi transmise în format arhivat (.zip) necriptat. Instrumentul de validare automată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, elaborate sau transpuse în format GIS este publicat de MDLPA pe platforma Date Locale (parte a Observatorului teritorial) la adresa: https://datelocale.mdlpa.ro/ro/about/info/reguli.

Achitat taxa de 770 lei pentru fundamentare Aviz Arhitect Şef al UAT Blejoi, cu Ordinul de plată nr.214 din 21.04.2026 conform Hotărârii Consiliului Judeţean Prahova nr.350/18.12.2025.

PREŞEDINTE CTATU

Virgiliu-Daniel Nanu

ROMANIA Consiliul Județean 1 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR CTATU

Arh.Andreea-Ioana Aluchi

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 10386 Din 20 MAI 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin cererea nr. 10197 din 18.05.2026, Mociornita George-Catalin, cu domiciliul în judetul Prahova, municipiul Ploieşti, str. Nicolae Iorga, nr. 5 solicita Consiliului Local Blejoi aprobarea documentaţiei P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN" (Suprafata studiata = 9704 mp)

Denumirea proiectului: P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN" (Suprafata studiata = 9704 mp)
Localizarea acestuia: comuna Blejoi, sat Blejoi, str. Violetelor, nr. 2, T-1, P-1/31, 1/32 (NC 34844); T-1, P 1/35 (NC 34842); str. Violetelor, T-1, P-1/35(NC 34838); str. Violetelor, nr. 5, T-1, P-1/35 (NC 34839); str. Violetelor, nr. 7, T-1, P-1/34 (NC 34837); str. Violetelor, nr. 9, T-1, P-1/33 (NC 34836); DJ101I - str. Republicii (NC 29175).
Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
Beneficiari: Mociornita George-Catalin, Mociornita Simona-Anne-Marie si Mociornita Amelia-Georgiana
Nr.proiect/ Data elaborarii: 193/2022

Proiectant: S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.

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

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în PUZ:

Terenul studiat în documentaţia de urbanism are suprafaţa totală de 9704 mp, este amplasat în intravilanul comunei Blejoi şi este compusă din următoarele terenuri: nr. cadastral 34844 (S=5944 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată), nr. cadastral 34842 (S=33mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=247mp), nr. cadastral 34840 (S=50 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=379 mp), nr. cadastral 34839 (S=86mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=853 mp), nr. cadastral 34838 (S=62 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=614 mp), nr. cadastral 34837 (S=127 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=1271 mp), nr. cadastral 34836 (S=146 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=1791 mp) şi parţial din nr. cadastral 29175 (S=3256 mp parţial din DJ 101I tronson între limita UAT Ploieşti şi DN1B).
Imobilele studiate au următorul regim juridic:

o Domeniul public al Judeţului Prahova – DJ 101 I conform HGR 1359/ 2001, cu modificările şi completările ulterioare;

o Proprietatea particulară a d-lui Mociorniţă George Cătălin şi a d-nelor Mociorrniţă Simona-Anne Marie şi Mociorniţă Amelia-Georgiana - terenul identificat cu nr.cadastral 34844 (tarla T1, parcela A1/31-32)– str.Violetelor nr.2 conform Actului notarial autentificat de SPN Ioniţă Aristiţa Adina şi Semcu Bianca-Ioana din comuna Valea Călugărească – notar public Semcu Bianca-Ioana cu nr.209 din 6 noiembrie 2024 şi a extrasului de carte funciară nr.67422/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează:

- Hotărârea Judecătorească nr.2416 din 30 septembrie 2003 - Blocarea unei eventuale încercări de schimbare a încadrării juridice (schimbare proprietar, carte funciară, schimbare graniţe, înstrăinare etc.) în favoarea numitului Mociorniţă Georgel în baza sentinţei penale nr.2416/30.09.2003 emisă de Judecătoria Ploieşti în baza dosarului 343/26.01.2005;
- Hotărârea Judecătorească nr.1506 din 15 februarie 2008 – Se notează servitutea de trecere pentru calea de acces la drumul public cu auto şi pe jos în favoarea lotului proprietatea lui Marin Constantin şi Marin Eugenia Simona;
- Intabularea drept de UZ şi a unui drept de servitute de trecere pentru instalare, întreţinere şi exploatare conductă de gaze naturale asupra terenului în suprafaţa de 280,52 mp din suprafaţa totală de 2964 mp în favoarea lui SC DISTRIGAZ SUD REŢELE SRL;

a) Intabularea drept de UZ şi a unui drept de servitute de trecere pentru instalare, întreţinere şi exploatare conductă de gaze naturale asupra terenului în suprafaţa de 280,52 mp din suprafaţa totală de 2964 mp în

favoarea lui SC DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL în baza Actului notarial nr. 626 din 16 martie 2012 emis de notar public Minea Octavian din municipiul Ploieşti;

- Intabularea drept de uz şi a unui drept de servitute de trecere asupra terenului în suprafaţa de 280,52 mp din suprafaţa totală de 2964 mp în favoarea lui SC GDF SUEZ ENERGY ROMANIA SA în baza Actului notarial nr. 626 din 16 martie 2012 emis de notar public Minea Octavian din municipiul Ploieşti;

Pe terenul identificat cu nr. cadastral 34844 conform extrasului de carte funciară nr. 67422/30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti este amplasată, cu acte, construcţia C1 – nr. niveluri 2; Sconstr.sol=14 mp şi Sconstr.desf.=28 mp

o Proprietatea particulară a altor persoane fizice pentru următoarele terenuri:

a) Nr. cadastral 34842 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Popescu Antonio şi Popescu Julia-Maria conform extrasului de carte funciară nr. 67419/30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează instituirea dreptului de servitute de trecere cu auto şi pe jos pentru fondul dominant proprietatea soţilor Marin Constantin şi Marin Eugenia-Simona precum şi dreptul de ipotecă în favoarea băncii BRD-Groupe Société Générale SA;

b) Nr. cadastral 34840 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Mureşanu Silviu Marcus Alexandru şi Mureşanu Laura Liliana conform extrasului de carte funciară nr.67421/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează instituirea dreptului de servitute de trecere cu auto şi pe jos pentru fondul dominant proprietatea soţilor Marin Constantin şi Marin Eugenia-Simona;

c) Nr. cadastral 34839 (tarla TÍ, parcela Cc1/35) - proprietatea soţilor Iordache Anca şi Iordache Paul conform extrasului de carte funciară nr.67420/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează amplasarea cu acte a construcţiei C1 – Sconstr.sol=150 mp şi Sconstr.desf.=214 mp , destinaţie locuinţă în regim de înălţime P+1etaj;

d) Nr. cadastral 34838 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea d-lui Marin Gabriel-Constantin conform extrasului de carte funciară nr.67424/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti;

e) Nr. cadastral 34837 (tarla T1, parcela A1/35) - proprietatea d-lui Marin Gabriel-Constantin conform extrasului de carte funciară nr.67423/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti;

f) Nr. cadastral 34836 (tarla T1, parcela Cc1/35) - proprietatea d-lui Negoiţescu Vlad-Ioan conform extrasului de carte funciară nr.67418/ 30.03.2026 emis de BCPI Ploieşti în care se notează amplasarea cu acte a construcţiei C1 având următoarele caracteristici – Sconstr.sol=157 mp, Sconstr.desf.=516 mp, Su.subsol=154,19 mp, Su.etaj=115,09mp şi Su.mansardă=73,32 mp; destinaţie locuinţă cu 4 niveluri;

Teritoriul care urmează să fie reglementat este în suprafaţă de **6448 mp** din care S=5944 mp aferent nr. cadastral 34844, S=33 mp parţial din nr. cadastral 34842, S=50 mp parţial din nr. cadastral 34840, S=86 mp parţial din nr. cadastral 34839, S=62 mp parţial din nr. cadastral 348438, S=127 mp parţial din nr. cadastral 34837 şi S=146 mp parţial din nr. cadastral 34836, având următoarele vecinătăţi:

- o La nord: nr. cadastral 34845, nr. cadastral 34845;
- o La sud: nr. cadastral 29175 - str.Republicii;
- o La vest: nr. cadastral 34843, nr. cadastral 34842, nr. cadastral 34841, nr. cadastral 34840, nr. cadastral 34839, nr. cadastral 34838, nr. cadastral 34837, nr. cadastral 34836;
- o La est: nr. cadastral 34865, nr. cadastral 34855, nr. cadastral 34854;

Prevederi PUG şi RLU ale UAT Blejoi – documentaţii aprobate prin HCL nr. 13/04.02.2019 - UTR 37 Lc/IS - subzona mixta locuinte colective, institutii si servicii

- regim de construire izolat sau cuplat
- functiuni predominante: Lc/IS - zona mixta locuinte colective cu regim mediu de înălţime si institutii si servicii
- regim de inaltime maxim admis S+P+4E
- H max coama =19 m
- POT max=40 %
- CUT max=1,75
- retragere minima fata de aliniament 3 m locuinte si 5 m alte zone functionale.
- retrageri minime fata de limitele laterale conform Cod Civil
- retrageri minime fata de limitele posterioare 3 m.

Ccr - subzona comunicatie rutiera
- regim de construire -
- functiunea predominanta: circulatie rutiera
- regim de inaltime maxim admis –
- H max coama -
- POT max -
- CUT max -
- retragere minima fata de aliniament -
- retrageri minime fata de limitele laterale -
- retrageri minime fata de limita posterioara –

Prevederi PUZ şi RLU aferent propuse :

Prin documentaţia de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

- Schimbarea destinatiei terenului din zona mixta locuinte colective si institutii si servicii (Lc/IS) in zona locuinte L;
- Terenul reglementat in suprafata de 6448 mp va fi parcelat in 15 loturi astfel:
  lot 1 - S=302 mp, lot 2 - S=265 mp, lot 3 - S=267 mp, lot 4 - S=267 mp, lot 5 - S=266 mp,
  lot 6 - S=264 mp, lot 7 - S=264 mp, lot 8 - S=264 mp, lot 9 - S=264 mp, lot 10 - S=264 mp,
  lot 11 - S=264 mp, lot 12 -S=409 mp, lot 13 - S=356 mp, lot 14 - S=329 mp, lot 15 - S=2403 mp.

Constituirea unui nou UTR – **UTR 37A** cu urmatoarea zonare functionala:

- Zona locuinţe şi funcţiuni complementare - L (ZF 11), subzona locuinţe individuale - L1 (ZF 11.1);
- Zona spaţii verzi, sport şi agrement - SP (ZF 14), subzona spaţii verzi amenajate, agrement şi perdele de protecţie – SP1 (ZF 14.1);
- Zona căi de comunicaţie şi transporturi – CC (ZF 06), subzona căi de comunicaţie rutieră şi pietonală publică – Ccr (ZF 06.1), subzona căi de comunicaţie rutieră şi pietonală private – Ccrp (ZF 06.2);

Zona locuinţe şi funcţiuni complementare - L (ZF11), subzona locuinte individuale - L1 (ZF11.1) - UTR 37 A
- regim de construire izolat si cuplat
- functiunea predominanta/functiune dominanta: constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime;
- regim de inaltime maxim admis S+P+2
- H max coama =12m

Conform avizului obtinut de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 9027/16.04.2026 se precizeaza: respectarea inaltimii maxime a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 194,13 m (182,13 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenuluinatural +12 m inaltimea maxima a subzonei de locuinte individuale);
- POT max=35%
- CUT max=1,05
- retragere minima fata de aliniament la drum 3 m conform profil P2-P2.
- retrageri minime fata de limitele laterale = 3 m;
- retrageri minime fata de limitele posterioare 3 m.
- circulatii si accesuri conform studiului de fundamentare a circulatiei;
- echipare tehnico-edilitara: alimentare cu gaze naturale, energie electrica si apa precum si racordarea la reteaua de canalizare se vor asigura prin extinderea retelelor existente in zona.

SP1 – Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie (ZF14.1).
UTR 37 A

-regim de construire: izolat;
-funcţiune dominantă: spaţii verzi amenajate şi loc de joacă pentru copii;
-regim de înălţime minim/maxim: P;
-Hmax coama: 6,00 m;
-P.O.T.max: 10% ;
-C.U.T.max : 0,1;
-retragerea minimă faţă de aliniament : 1m;

-retrageri minime față de limitele laterale : 1m;
-retrageri minime față de limitele posterioare: 1m;
-circulații și accese: conform studiului de fundamentare a circulatiei;
-echipare tehnico-edilitară: alimentare cu gaze naturale, energie electrica si apa precum si racordarea la reteaua de canalizare se vor asigura prin extinderea retelelor existente in zona.

Zona căi de comunicație și transporturi-CC (ZF06), Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica –Ccr (ZF 06.1), Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala privata Ccrp (ZF06.2)

UTR 37 A

-regim de construire: -;
-funcțiune dominantă: căi de comunicații rutiere și parcări;
-regim de înălțime minim/maxim: -;
-Hmax: -;
-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: conform studiului de fundamentare a circulatiei si a profilelor transversale propuse prin documentatia de urbanism PUZ;

Ca urmare a analizarii documentatiei in sedinta din data de 07.05.2026 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a judetului Prahova s-a emis punctul de vedere favorabil cu conditii nr. 24 din 07.05.2026, a fost intocmit Avizul nr. 10208 din 19.05.2026 de inspectorul de urbanism/ p. Arhitect Sef, in vederea inaintarii spre aprobare a documentatiei P.U.Z. si R.L.U. de catre Consiliul Local Blejoi si stabilirea duratei de valabilitate a acestuia.

INTOCMIT
Inspector Urbanism
BAȘAG-COJOCARU CAMELIA

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 10264 Din 19 MAI 2026

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei

Plan Urbanistic Zonal: „SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN" (Suprafata studiata = 9704 mp)

Prin cererea nr. 10197 din 18.05.2026, Mociornita George-Catalin solicita Consiliului Local Blejoi aprobarea documentaţiei mai sus menţionată.

Terenul studiat în documentaţia de urbanism are suprafaţa totală de 9704 mp, este amplasat în intravilanul comunei Blejoi şi este compusă din următoarele terenuri: nr. cadastral 34844 (S=5944 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată), nr. cadastral 34842 (S=33mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=247mp), nr. cadastral 34840 (S=50 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=379 mp), nr. cadastral 34839 (S=86mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=853 mp), nr. cadastral 34838 (S=62 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=614 mp), nr. cadastral 34837 (S=127 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=1271 mp), nr. cadastral 34836 (S=146 mp inclusă în suprafaţa care urmează să fie reglementată parţial din Stotal=1791 mp) şi parţial din nr. cadastral 29175 (S=3256 mp parţial din DJ 101I tronson între limita UAT Ploieşti şi DN1B).

Teritoriul care urmează să fie reglementat este în suprafaţă de **6448 mp** din care S=5944 mp aferent nr. cadastral 34844, S=33 mp parţial din nr. cadastral 34842, S=50 mp parţial din nr. cadastral 34840, S=86 mp parţial din nr. cadastral 34839, S=62 mp parţial din nr. cadastral 348438, S=127 mp parţial din nr. cadastral 34837 şi S=146 mp parţial din nr. cadastral 34836, având următoarele vecinătăţi:

- La nord: nr. cadastral 34845, nr. cadastral 34845;
- La sud: nr. cadastral 29175 - str.Republicii;
- La vest: nr. cadastral 34843, nr. cadastral 34842, nr. cadastral 34841, nr. cadastral 34840, nr. cadastral 34839, nr. cadastral 34838, nr. cadastral 34837, nr. cadastral 34836;
- La est: nr. cadastral 34865, nr. cadastral 34855, nr. cadastral 34854;

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

Lc/IS - subzona mixta locuinte colective, institutii si servicii

- regim de construire izolat sau cuplat
- functiuni predominante: Lc/IS - zona mixta locuinte colective cu regim mediu de înălţime si institutii si servicii
- regim de inaltime maxim admis S+P+4E
- H max coama =19 m
- POT max=40 %
- CUT max=1,75
- retragere minima fata de aliniament 3 m locuinte si 5 m alte zone functionale.
- retrageri minime fata de limitele laterale conform Cod Civil
- retrageri minime fata de limitele posterioare 3 m.

Ccr - subzona comunicatie rutiera

- regim de construire -
- functiunea predominanta: circulatie rutiera
- regim de inaltime maxim admis –
- H max coama -
- POT max -
- CUT max -
- retragere minima fata de aliniament -

- retrageri minime fata de limitele laterale -
- retrageri minime fata de limita posterioara –

Prin documentaţia de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

Prin documentaţia de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

- Schimbarea destinatiei terenului din zona mixta locuinte colective si institutii si servicii (Lc/IS) in zona locuinte L;
- Terenul reglementat in suprafata de 6448 mp va fi parcelat in 15 loturi astfel: lot 1 - S=302 mp, lot 2 - S=265 mp, lot 3 - S=267 mp, lot 4 - S=267 mp, lot 5 - S=266 mp, lot 6 - S=264 mp, lot 7 - S=264 mp, lot 8 - S=264 mp, lot 9 - S=264 mp, lot 10 - S=264 mp, lot 11 - S=264 mp, lot 12 -S=409 mp, lot 13 - S=356 mp, lot 14 - S=329 mp, lot 15 - S=2403 mp.

Constituirea unui nou UTR – **UTR 37A** cu urmatoarea zonare functionala:

- **Zona locuinţe şi funcţiuni complementare - L (ZF 11), subzona locuinţe individuale - L1 (ZF 11.1);**
- **Zona spaţii verzi, sport şi agrement - SP (ZF 14), subzona spaţii verzi amenajate, agrement şi perdele de protecţie – SP1 (ZF 14.1);**
- **Zona căi de comunicaţie şi transporturi – CC (ZF 06), subzona căi de comunicaţie rutieră şi pietonală publică – Ccr (ZF 06.1), subzona căi de comunicaţie rutieră şi pietonală private – Ccrp (ZF 06.2);**

Zona locuinţe şi funcţiuni complementare - L (ZF11), subzona locuinte individuale - L1 (ZF11.1)
UTR 37 A

- regim de construire izolat si cuplat
- functiunea predominanta/functiune dominanta: constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime;
- regim de inaltime maxim admis S+P+2
- H max coama =12m

Conform avizului obtinut de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 9027/16.04.2026 se precizeaza: respectarea inaltimii maxime a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 194,13 m (182,13 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenuluinatural +12 m inaltimea maxima a subzonei de locuinte individuale);

- POT max=35%
- CUT max=1,05
- retragere minima fata de aliniament la drum 3 m conform profil P2-P2.
- retrageri minime fata de limitele laterale = 3 m;
- retrageri minime fata de limitele posterioare 3 m.
- circulatii si accesuri conform studiului de fundamentare a circulatiei;
- echipare tehnico-edilitara: alimentare cu gaze naturale, energie electrica si apa precum si racordarea la reteaua de canalizare se vor asigura prin extinderea retelelor existente in zona.

SP1 – Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie (ZF14.1).
UTR 37 A

-regim de construire: izolat;
-funcţiune dominantă: spaţii verzi amenajate şi loc de joacă pentru copii;
-regim de înălţime minim/maxim: P;
-H*max coama*: 6,00 m;
-P.O.T.*max*: 10% ;
-C.U.T.*max* : 0,1;
-retragerea minimă faţă de aliniament : 1m;
-retrageri minime faţă de limitele laterale : 1m;
-retrageri minime faţă de limitele posterioare: 1m;
-circulaţii şi accese: conform studiului de fundamentare a circulatiei;

-echipare tehnico-edilitară: alimentare cu gaze naturale, energie electrica si apa precum si racordarea la reteaua de canalizare se vor asigura prin extinderea retelelor existente in zona.

Zona căi de comunicaţie şi transporturi-CC (ZF06), Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica –Ccr (ZF 06.1), Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala privata Ccrp (ZF06.2)

UTR 37 A

-regim de construire: -;

-funcţiune dominantă: căi de comunicaţii rutiere şi parcări;

-regim de înălţime minim/maxim: -;

-Hmax: -;

-P.O.T.max : - ;

-C.U.T.max : -;

-retragerea minimă faţă de aliniament : -;

-retrageri minime faţă de limitele laterale : -;

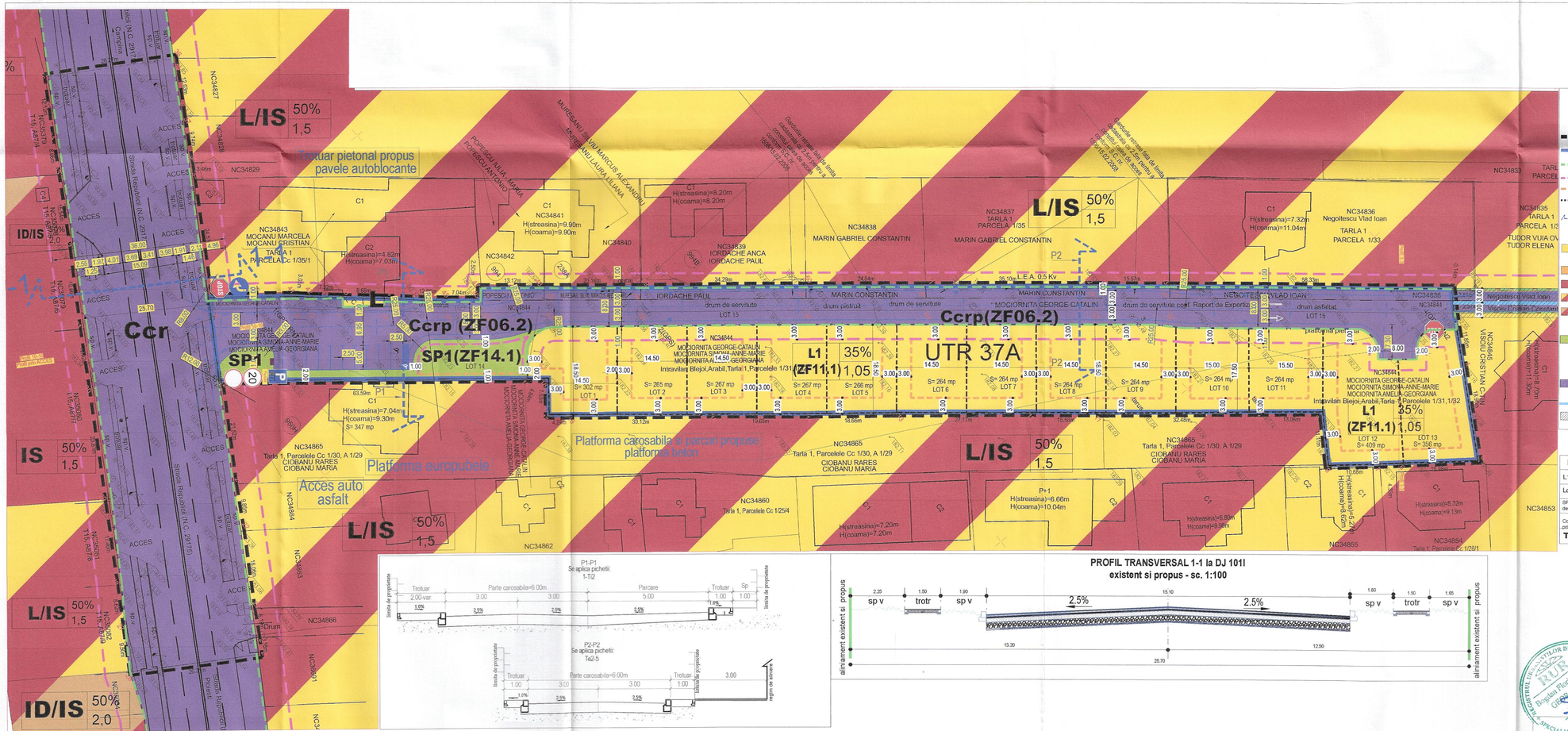
-retrageri minime faţă de limitele posterioare: -;

-circulaţii şi accese: conform studiului de fundamentare a circulatiei si a profilelor transversale propuse prin documentatia de urbanism PUZ;

Documentatia a fost anlizata de C.T.A.T.U. Prahova si a obţinut punct de vedere favorabil nr. 24/07.05.2026, a fost intocmit Avizul nr. 10208/19.05.2026, de inspector urbanism, P. Arhitect Sef.

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

INIŢIATOR,
PRIMAR,
Adrian DUMITRU



LEGENDA

Limite

- Limita zona studiata (9.704 mp)
- Limita teren reglementat (6.448 mp)
- Limita Aliniament
- Limita Aliniere
- Edificabil
- Lotizare propusa
- Profile stradale

Zonificare functionala

L(ZF11) - **ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
L1(ZF11.1) - Subzona locuinte individuale
Lc - zona institutii si servicii
IS - zona institutii si servicii
L/IS - subzona mixta locuinte individuale si institutii si servicii
ID/IS- subzona mixta unitati industriale/depozitare si institutii si servicii

SP(ZF14) - **ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT**
SP1(ZF14.1) - subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie

CC (ZF06) - **CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI**
Ccr (ZF06.1) - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica
Ccrp (ZF06.2) - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala privata

Retea de apa PEHD Dn225 - HIDRO PRAHOVA
Zona protectie sanitara 3m stanga/dreapta - retea apa Hidro PH

BILANT S = 6.448 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
L1(ZF11.1) - subzona locuinte individuale	0,0 mp	0,0 %	3.716,0 mp	57,63%
LcIS - subzona mixta locuinte colective si institutii si servicii	3.295,0 mp	51,10%	0,0 mp	0,0%
SP1(ZF14.1) - subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie	0,0 mp	0,0 %	329,0 mp	5,10%
Ccrp(ZF06.2) - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala privata	3.153,0 mp	48,90%	2.403,0 mp	37,27%
TOTAL	6.448,0 mp	100%	6.448,0 mp	100%

UTR VECHI
UTR 37A
Lc/IS 40% 1,75
Rh max = S+P+4E

UTR MENTINUT
UTR 37A
L1 (ZF11.1) 35% 1,05
Rh max = S+P+2E
SP1 (ZF14.1) 10% 0,1
Rh max = P
CCrp(ZF06.2)

CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA
INAINTAT SPRE VIZARE CU PROCES VERBAL NR. 24 din 7 MAI 2026
SECRETAR GENERAL

Camera Urbanistilor din Romania
Bogdan Florin C.R.A.
GEORGESCU
RUR
Specialist urbanism
Societatea Profesionala BiG arhigeo
BiG
arhigeo
Telefon : 0722.588805
e-mail: arhi_geo@yahoo.com

DENUMIREA LUCRARII:
PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATIE PENTRU PARCELARE (ZONA ST. 9.704 mp)
NUMAR PROIECT 193/2022
AMPLASAMENT: com. Blejoi, tarlaua 1, parcelele a1/31, a1/32 - N.C. 34844 - INTRAVILAN, jud. Prahova
BENEFICIAR: MOCIORNITA GEORGE CATALIN, MOCIORNITA SIMONA ANNE MARIE, MOCIORNITA AMELIA GEORGIANA
FAZA P.U.Z.

SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE	19.07.2022
PROIECTAT	Sp. Plamf. Ter. Ioana Lica		
DESENAT	Sp. Plamf. Ter. Ioana Lica		SCARA 1:500
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA : U - 03	