Nr. 1532/26.01.2026

ANUNŢ

referitor la elaborarea Proiectului de hotărâre

privind aprobarea P.U.Z. "Extindere intravilan (s=22500 mp) pentru zona institutii si servicii si amenajare drum acces (Sstudiata=73142 mp)"

Astăzi 26.01.2026 Primăria comunei Blejoi, anunţă deschiderea procedurii de transparenţă decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotarare privind aprobarea documentaţiei P.U.Z. **"Extindere intravilan (s=22500 mp) pentru zona institutii si servicii si amenajare drum acces (Sstudiata=73142 mp)", initiator SC CIPCOS MAR .**

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

Documentaţia poate fi consultată începând cu data de 26.01.2026 pana in 06.03.2026 (30 zile lucrătoare) pe site-ul Primăriei comunei Blejoi: www.primariablejoi.ro - Secţiunea: Dezbateri publice şi in Monitorul oficial local - secţiunea: alte documente şi la sediul instituţiei, comuna Blejoi, satul Blejoi, Calea Buzău, nr.10, biroul nr. 6-Urbanism.

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

Etapa de consultare a publicului se desfăşoară în perioada: **26.01.2026 – 06.03.2026**;

Propunerile, sugestiile şi opiniile cu valoare de recomandare, privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparenţă decizională se depun în scris, în termen de 15 zile lucratoare de la data publicării prezentului anunţ, respectiv până la data de 13.02.2026, ora 14.00.

Acestea se pot depune până la data de 06.03.2026 pe adresa de e-mail: blejoiprahova@yahoo.com, urbanism.primariablejoi@yahoo.com sau la sediul Primăriei comunei Blejoi, biroul 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. "Extindere intravilan (s=22500 mp) pentru zona institutii si servicii si amenajare drum acces (Sstudiata=73142 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 va fi justificată în scris.

Pentru cei interesaţi există şi posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de hotarare, în situaţia în care acest lucru este cerut în scris de către o asociaţie legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituţie publică pînă la data de 13.02.2026. Data întâlnirii va fi adusă la cunoştinţa publicului interesat printr-un anunţ ulterior.

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

Informarea şi consultarea publicului în etapa aprobării **P.U.Z. "Extindere intravilan (s=22500 mp) pentru zona institutii si servicii si amenajare drum acces (Sstudiata=73142 mp)"**se face conform Legii nr. 52/2003, republicată, privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare. Persoane responsabile cu informarea si consultarea publicului:
inspectori urbanism: Vasilica Licsandru şi Camelia Başag-Cojocaru.

ROMÂNIA
Judeţul PRAHOVA
Primaria Comunei BLEJOI

Ca urmare a cererii adresate de [1]) S.C. CIPCOS MAR COMPLEX S.R.L. cu sediul in judetul Arges, comuna Albota, sat Albota, nr. 795, CUI 6215297, înregistrata la Primaria Comunei Blejoi cu nr. 1094/ 20.01.2026, 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. 1094 din 21.01.2026

- **pentru Planul urbanistic zonal PUZ "Extindere intravilan (S=22500 mp) pentru zona institutii si servicii si amenajare drum acces (Sst.=73142 mp)"**
- Initiator: S.C. CIPCOS MAR COMPLEX S.R.L.
- Proiectant: S.C. BIG STUDIO ARH-DESING S.R.L.
- Specialist cu drept de semnatura RUR: arh. Bogdan Georgescu

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiata in P.U.Z: comuna Blejoi, satul Blejoi, NC 35363 (T-8, P-A 67/343, A 67/ 341, A 67/340, A 67/ 339, A 67/338, A 67/ 337), NC 29907 (T-8 , Parcela A 67/343), NC 29908 (T-8, Parcela A 67/343/1), NC 29909 (T-8, Parcela A 67/343/1), NC 29910 (T-8 , Parcela A 67/344), NC 29911 (T-8, Parcela A 67/345), NC 29918 (T-8, Parcela 67/352), NC 29916 (T-8, Parcela A 67/351), NC 29915 (T-8, Parcelele 67/349-350), NC 29914 (T-8, Parcelele 67/347-348), NC 29913 (T-8, Parcela A 67/346), NC 29923 (T-8, Parcela 67/354/1), NC 29920 (T-8, Parcela 67/353), NC 29906 (T-8 Parcela Cc 67/342), NC 29899 (T-8, Parcela Cc 67/337), NC 29912 (T-8, Cc 67/345), NC 29919 (T-8, Parcela Cc 67/352), NC 34365-DJ 102, NC 32765 –DJ 102 (Km 4+768-Km 5+208).

Terenul studiat are **suprafaţa totală de 73142 mp** şi este situat parţial în intravilan şi parţial în extravilan, iar **terenul propus pentru introducere în intravilan are suprafaţa de 22500 mp** şi se identifică cu nr. cadastral 35363.

Terenul propus pentru introducere în intravilan:

- este proprietatea S.C. CIPCOS MAR COMPLEX S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 295352/22.12.2025 emis de B.C.P.I. Ploieşti şi actului de comasare nr. 670/23.04.2024 autentificat de Notar Public Mihaela Vlad.
- *are următoarele vecinătăţi:*
  - * *la nord: DJ 102*
  - * *la sud: nr.cadastral 29871*
  - * *la vest: nr.cadastral 29907*
  - * la est: *nr.cadastral 29897*

Prevederi P.U.G şi R.L.Uale comunei Blejoi-documentatii aprobate prin HCL Blejoi nr. 13/04.02.2019

Conform PUG aprobat al localităţii, ***terenul propus pentru introducere în intravilan*** este situat în extravilanul localităţii – **Zone rezervate pentru activităţi agricole (TA).**

TA-ZONA TERENURILOR AGRICOLE IN EXTRAVILAN

- *regim de construire: -*

- *funcţiune predominant/ functiuni dominante anexe gospodaresti ale expoatatiilor agricole, lucrari de imbunatatiri funciare*
- *regim de înălţime maxim: Hmax = P; Hmax cornişă = 3 m; Hmax coamă = 4 m*
- *POT max: -*
- *CUT max : -*
- *retragerea minimă faţă de aliniament: -*
- *retrageri minime faţă de limitele laterale :-*
- *retrageri minime faţă de limitele posterioare: -*

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aferent propuse:

Prin documentatia de urbanism se propune :

- Extinderea intravilanului comunei Blejoi cu 22500 mp.
- Constituirea unui nou UTR- **UTR 51 B cu urmatoare zonare functionala:**

- IS-zona institutii si servicii;
- Ccr-subzona cai de comunicatii rutiere:

"IS"-zona instituţii şi servicii

UTR 51 B

-regim de construire: *izolat*
-funcţiune dominantă: *instituţii şi servicii*
-regim de înălţime maxim: *S/D+P+2*
-Hmax coama = *15 m*
-POTmax = *50%*
-CUT max = *1,5*
-retragerea minimă faţă de aliniament la drum : 12 m (fata de DJ 102) si la 6,00m (fata de drumul nou propus)
-retrageri minime faţă de limitele laterale: *5 m*
-retragere minimă faţă de limita posterioară: 6,
-circulaţii şi accese: *conform studiului de fundamentare a circulaţiei*
-echipare tehnico-edilitară*: alimentarea cu gaze natural, energie electrica si apa precum si racordarea la reteaua de canalizare se vor asigura prin extinderea retelelor existente in zona*

Ccr -subzona căi de comunicaţie rutieră

UTR 51 B

-regim de construire: -
-funcţiune predominantă/functiuni dominante: *circulatie rutiera;*
-regim de înălţime minim/maxim: -
-Hmax coama: -
-POTmax = -
-CUT max = -
-retragerea minimă faţă de aliniament = -
-retrageri minime faţă de limitele laterale = -
-retragere minimă faţă de limita posterioară = -
-circulaţii şi accese: cu respectarea studiului de fundamentare a circulaţiei şi a profilelor transversale propuse prin documentatia de urbanism PUZ.

În urma evaluării documentaţiei de urbanism, membrii comisiei C.T.A.T.U. au avut urmatoarele observatii si recomandari:

- *Accesul la amplasament se va realiza in doua etape (in prima etapa din DJ 102 , conform acordului nr. 527/2024 emis de administratorului drumului judetean, iar in etapa doua si din drumul situat în partea posterioară a parcelei, cu condiția asigurării conformității și legalității acestuia din punct de vedere al servituților și al dimensionării corespunzătoare circulațiilor.*
- *Se va avea în vedere modernizarea DJ102 la profil de patru benzi de circulație, cu condiția cedării terenului necesar lărgirii carosabilului în domeniul public, conform reglementărilor legale în vigoare. Mentiunea privind cedarea terenului va fi evidentiata in mod explicit pe plansa de proprietate asupra terenurilor.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

In urma sedinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism din 24.10.2025 s-a avizat favorabil cu conditii Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, conform punctului de vedere nr. 79 din 24.10.2025.

Prezentul aviz este un aviz tehnic si poate fi folosit numai in scopul aprobarii P.U.Z.

Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 229 din 29.08.2024, emis de Primaria Comunei Blejoi (prelungit pana la data de 29.08.2026).

P. Arhitect-Șef,
Licsandru Vasilica
Inspector urbanism









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

SOCIETATEA COMERCIALA
BiG
studio-arh

BiG
studio
arh-design

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

DENUMIREA LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst. 73.142 mp)

NUMAR PROIECT 216/2024

AMPLASAMENT:
BLEJOI, Sat BLEJOI, EXTRAVILAN+INTRAVILAN, T.8 A67/337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 343/1, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 354/1, DJ102, Jud. Prahova.

FAZA P.U.Z.

BENEFICIAR: **SC CIPCOS MAR COMPLEX SRL**

SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI :	24.04.2024
PROIECTAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Licu	**ILUSTRARE VOLUMETRICA**	
DESENAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Licu		SCARA 1:1000
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA : U - 07.1	

07.2









RUR Bogdan Florin C.R. GEORGESCU
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
BIG studio-arh
DE studio arh-design

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

DENUMIREA LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst. 73.142 mp)

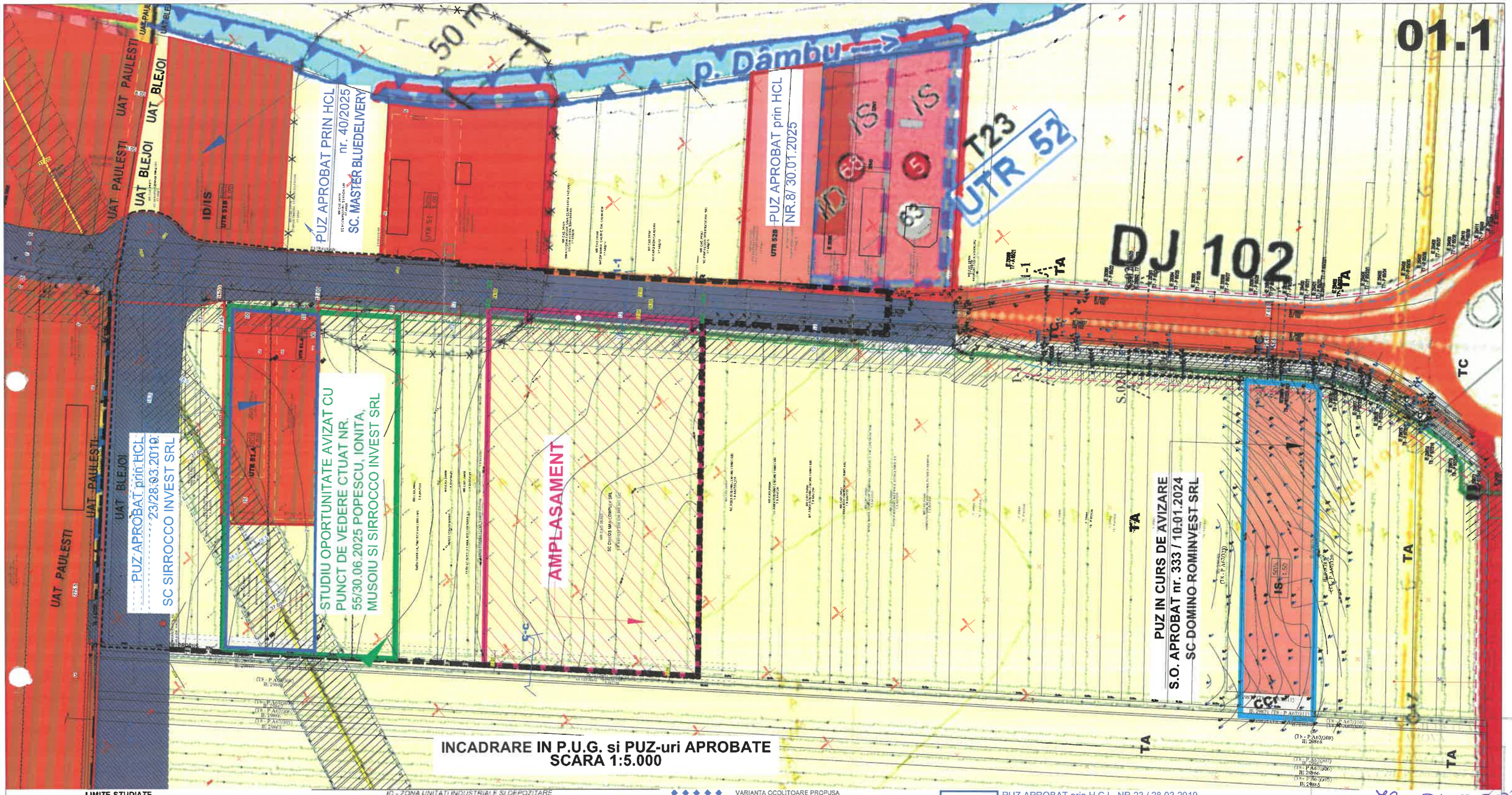
NUMAR PROIECT 216/2024

AMPLASAMENT:
BLEJOI, Sat BLEJOI, EXTRAVILAN+INTRAVILAN, T.8 A67/337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 343/1, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 354/1, DJ102, Jud. Prahova.

FAZA P.U.Z.

BENEFICIAR: **SC CIPCOS MAR COMPLEX SRL**

SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI :	24.04.2024
PROIECTAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Ticu	**ILUSTRARE VOLUMETRICA**	
DESENAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Ticu		SCARA 1:1000
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA : U - 07.2	



INCADRARE IN P.U.G. si PUZ-uri APROBATE
SCARA 1:5.000

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

ZONELE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

C- ZONA CENTRALA
- C - ZONA CENTRALA

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

ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

IDIS - ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUTII SI SERVICII
- IDIS - ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, INSTITUTII SI SERVICII
- ARABIL
- PASUNE
- APE
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE EXISTENTE (LINII DE INALTA TENSIUNE, CONDUCTE TRANSPORT GAZOLINA, TITEI MAGISTRALE TRANSGAZ, CONDUCTE ROMPETROL, CONDUCTE ADUCTIUNE)
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE PROPUSE PENTRU DEZAFECTARE-DEVIERE
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE PROPUSE PE TRASEE NOI
- ZONA DE PROTECTIE HIDROGRAFIE

DRUMURI / STRAZI
- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI JUDETENE
- DRUMURI COMUNALE
- VARIANTA OCOLITOARE PROPUSA
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
- PUNCTE DE TRANZIT PIETONAL PROPUSE (PASARELE PIETONALE, TRECERI LA NIVEL, ETC.)
- NODURI RUTIERE PROPUSE PENTRU MODERNIZARE

TEREN CARE A GENERAT PUZ
ZONA STUDIATA = 73.142 mp

limita de studiu conform "studiu fezabilitate pentru obiectivul de investitii varianta ocolitoare Paulesti

ZONA DE PROTECTIE GENERATA DE BENZINARIE

PUZ APROBAT prin H.C.L. NR.23 / 28.03.2019
SC SIRROCCO INVEST SRL

PUZ IN CURS DE AVIZARE S.O. APROBAT nr. 333 / 10.01.2024
SC DOMINO ROMINVEST SRL

STUDIU OPORTUNITATE AVIZAT CU PUNCT DE VEDERE CTUAT NR. 55/30.06.2025 POPESCU, IONITA, MUSOIU SI SIRROCCO INVEST SRL

79 / 24.07.2025

RUR Bogdan Florin C.R.A. GEOMETRU
BiG studio arh-design
Telefon : 0722.588805
e-mail: arhi_geo@yahoo.com

DENUMIREA LUCRARII:
PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst. 73.142 mp)

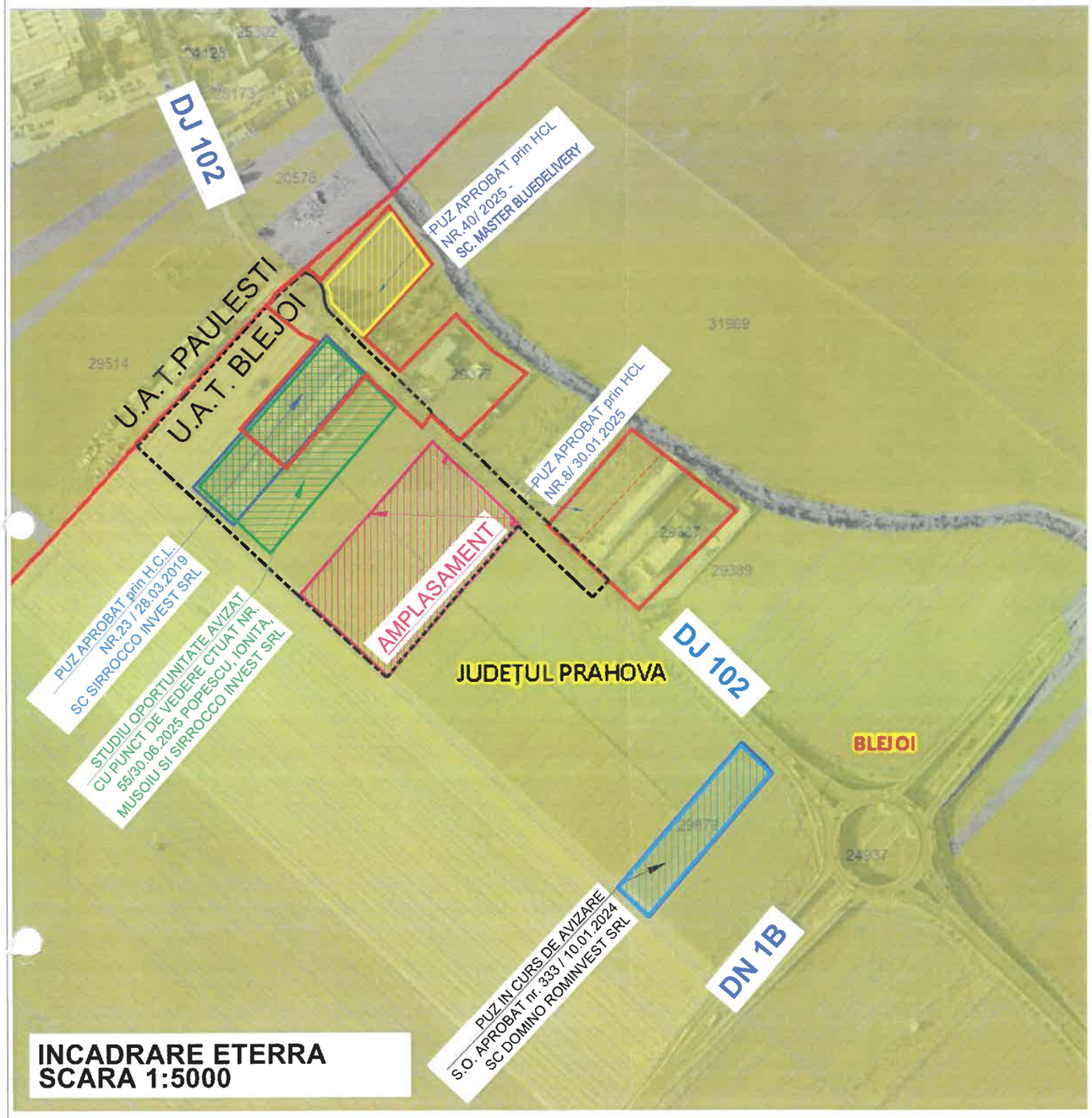
NUMAR PROIECT 216/2024

AMPLASAMENT:
BLEJOI, Sat BLEJOI, EXTRAVILAN+INTRAVILAN, T.8 A67/337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 343/1, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 354/1, DJ102, Jud. Prahova.

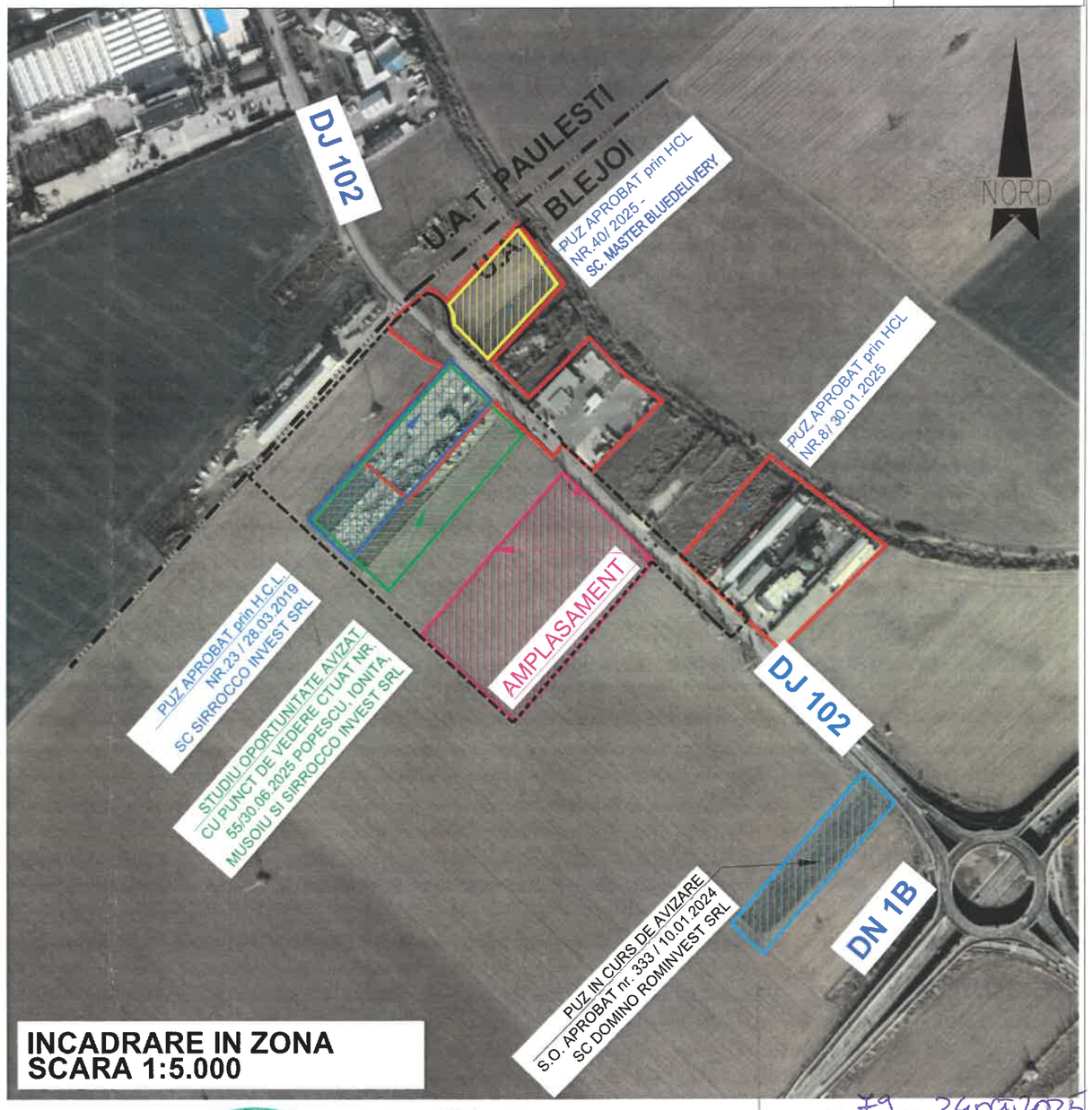
BENEFICIAR: **SC CIPCOS MAR COMPLEX SRL**

FAZA P.U.Z.

SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI :	24.04.2024
PROIECTAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Licu	**INCADRARE IN P.U.G si PUZ-uri APROBATE**	
DESENAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Licu		SCARA 1:5.000
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA : **U - 01.1**	



INCADRARE ETERRA
SCARA 1:5000



INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5.000

STUDIU OPORTUNITATE AVIZAT CU PUNCT DE VEDERE CTUAT NR. 55/30.06.2025 POPESCU, IONITA, MUSOIU SI SIRROCCO INVEST SRL

PUZ APROBAT prin H.C.L. NR.23 / 28.03.2019 SC SIRROCCO INVEST SRL

PUZ IN CURS DE AVIZARE S.O. APROBAT nr. 333 / 10.01.2024 SC DOMINO ROMINVEST SRL

TEREN CARE A GENERAT PUZ

ZONA STUDIATA = 73.142 mp

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

SOCIETATEA COMERCIALA — BiG studio-art

fg 24.04.2025

BiG studio arh-design

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

DENUMIREA LUCRARII:
PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst. 73.142 mp)

NUMAR PROIECT 216/2024

AMPLASAMENT:
BLEJOI, Sat BLEJOI, EXTRAVILAN+INTRAVILAN, T.8 A67/337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 343/1, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 354/1, DJ102, Jud. Prahova.

BENEFICIAR: **SC CIPCOS MAR COMPLEX SRL**

FAZA P.U.Z.

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

24.04.2024

SCARA 1:5.000

JUDEȚUL PRAHOVA
ROMÂNIA
COMUNA BLEJOI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S=22500 MP) PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstudiata=73142 MP)

Consiliul Local al comunei Blejoi, județul Prahova,

Văzând Referatul de aprobare nr. 1417 din 23.01.2026 al Primarului comunei Blejoi;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 1475 din 23.01.2026

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 şi urbanismul, modificată prin O.G. nr. 69/2004 şi de prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată;

Analizând documentația PUZ-"**EXTINDERE INTRAVILAN (S=22500 MP) PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstudiata=73142 MP)" generat de imobilul din comuna Blejoi, sat Blejoi, nr. cadastral 35363 (imobil înscris în CF nr. 35363), T-8, Parcelele-A 67/343, A 67/ 341, A 67/340, A 67/ 339, A 67/338, A 67/ 337**, NC 29907 (T-8 , Parcela A 67/343), NC 29908 (T-8, Parcela A 67/343/1), NC 29909 (T-8, Parcela A 67/343/1), NC 29910 (T-8, Parcela A 67/344), NC 29911 (T-8, Parcela A 67/345), NC 29918 (T-8, Parcela 67/352), NC 29916 (T-8, Parcela A 67/351), NC 29915 (T-8, Parcelele 67/349-350), NC 29914 (T-8, Parcelele 67/347-348), NC 29913 (T-8, Parcela A 67/346), NC 29923 (T-8, Parcela 67/354/1), NC 29920 (T-8, Parcela 67/353), NC 29906 (T-8 Parcela Cc 67/342), NC 29899 (T-8, Parcela Cc 67/337), NC 29912 (T-8, Cc 67/345), NC 29919 (T-8, Parcela Cc 67/352), NC 34365-DJ 102, NC 32765 –DJ 102 (Km 4+768-Km 5+208).
întocmită de S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.-arh. Bogdan Georgescu, punctului de vedere favorabil nr. 79 din 24.10.2025 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism a județului Prahova si avizului nr. 1094 din 21.01.2026 intocmit pentru Arhitect Şef de inspector urbanism, beneficiar S.C. CIPCOS MAR COMPLEX S.R.L.

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

HOTARĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal -"**EXTINDERE INTRAVILAN (S=22500 MP) PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstudiata=73142 MP)",** întocmită de S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.-arh. Bogdan Georgescu, având punct de vedere favorabil cu conditii nr. 79/ 24.10.2025 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi urbanism a județului Prahova şi Avizul nr. 1094 din 21.01.2026 intocmit pentru Arhitect Şef de inspector urbanism.

Art. 2. Documentația aprobată conform art. 1 are durata de valabilitate de 5 ani.

Blejoi,
22.01.2026

Initiator,
Primar
Adrian DUMITRU

ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

ARHITECT ŞEF

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI URBANISM Data: 24 octombrie 2025

Nr.inregistrare 35657/15.12.2025; 27326/ 26.09.2025; 10636/ 27.03.2025

PUNCT DE VEDERE

Ca urmare a cererii adresate de d-na VASILICA LICSANDRU responsabil urbanism UAT Blejoi, cu sediul în judeţul Prahova, comuna Blejoi, strada Calea Buzău nr.10, cod poştal 107070, e-mail: urbanism.primariablejoi@yahoo.com, înregistrată la Consiliul Judeţean Prahova cu nr. 10636/ 27.03.2025 şi a adreselor de completare a documentaţiei de urbanism înregistrate cu nr.27326/ 26.09.2025 şi nr.35657/15.12.2025,

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

și a evaluării documentației în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului a Județului Prahova din data de **24 octombrie 2025** și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

-	vot „Favorabil”:	număr voturi:	**1**
-	vot „Favorabil cu condiții”	număr voturi:	**7**
-	vot „Negativ”	număr voturi:	-
-	vot „Abținere”	număr voturi:	-
-	vot „Amânare”	număr voturi:	-

se emite:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL CU CONDIŢII

nr. 79 din 24 octombrie 2025

pentru Planul Urbanistic Zonal: „**PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (S=22500 mp) PENTRU ZONA INSTITUŢII ŞI SERVICII ŞI AMENAJARE DRUM ACCES** (S*stud*=73142 mp)”

generat de imobilul din comuna Blejoi, sat Blejoi nr.cadastral 35363 (tarla T8, parcelele A 67/342, A 67/341, A 67/340, A 67/339, A 67/338, A 67/337), NC 29907 (tarla T8, A 67/343), NC 29908 (tarla T 8, parcela A 67/343/1), NC 29909 (tarla T 8, parcela A 67/343/1), NC 29910 (tarla T8, parcela A 67/344), NC 29911 (tarla T 8, parcela A 67/345), NC 29918 (tarla T 8, parcela 67/352), NC 29916 (tarla T8, parcela A 67/351) , NC 29915 (tarla T 8, parcelele A 67/349-350), NC 29914 (tarla T 8, parcelele A 67/347-348), NC 29913 (tarla T 8, parcela A 67/346) , NC 29923 (tarla T8, parcela A 67/354/1), NC 29920 (tarla T8, parcela 67/353), NC 29906 (tarla T 8, parcela Cc 67/342), NC 29899 (tarla T8, parcela Cc 67/337), NC 29912 (tarla T 8, parcela Cc 67/ 345) , NC 29919 (tarla T 8, parcela Cc 67/352); NC 34365 (drum); DJ 102 km 4+768 – km 5+208 (NC 32765); DJ 102 (NC 34365)

Initiator : SC CIPCOS MAR COMPLEX SRL

Proiectant : SC BIG STUDIO ARH – DESIGN SRL SRL

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

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în PUZ:

Terenul studiat în documentaţia de urbanism are suprafaţa totală de 73142 mp şi este amplasat parţial în intravilanul comunei Blejoi şi parţial în extravilan şi cuprinde: ***S=22500 mp*** *(aferentă nr.cadastral 35363 -tarla T8, parcelele A 67/342, A 67/341, A 67/340, A 67/339, A 67/338, A 67/337),* ***S=1000 mp*** (aferentă nr.cadastral *29907-tarla T8, A 67/343),* ***S=2000 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29908 - tarla T 8, parcela A 67/343/1),* ***S=2000 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29909 - tarla T 8, parcela A 67/343/1),* ***S= 4100 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29910 - tarla T8, parcela A 67/344),* ***S= 5000 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29911 - tarla T 8, parcela A 67/345),* ***S= 1830 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29918 - tarla T 8, parcela 67/352),* ***S= 2407 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29916 - tarla T8, parcela A 67/351) ,* ***S= 4866 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29915 -tarla T 8, parcelele A 67/349-350),* ***S= 4919 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29914 -tarla T 8, parcelele A 67/347-348),* ***S= 3978 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29913 - tarla T 8, parcela A 67/346) ,* ***S= 4100 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29923- tarla T8, parcela A 67/354/1),* ***S= 480 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29920 (tarla T8, parcela 67/353),* ***S= 2 mp*** *(nr.cadastral NC 29906 - tarla T 8, parcela Cc 67/342),* ***S= 1 mp*** *(aferentă nr.cadastral NC 29899 -tarla T8, parcela Cc 67/337),* ***S= 1 mp*** *(nr.cadastral 29912 -tarla T 8, parcela Cc 67/ 345) ,* ***S= 1 mp*** *(aferentă nr.cadastral 29919 - tarla T 8, parcela Cc 67/352);* ***S= 21501 mp*** *(aferentă nr.cadastral 34365 -DJ 102);* ***S= 4599 mp*** *(parţial din nr.cadastral 32765- DJ 102 km 4+768 – km 5+208);*

Terenul propus pentru extinderea intravilanului comunei Blejoi prin documentaţia de urbanism are suprafaţa de 22500 mp şi se identifică prin numărul cadastral 35363, având următoarele vecinătăţi:

- *La nord : DJ 102;*
- *La sud : nr.cadastral 29871;*
- *La vest : nr.cadastral 29907;*
- *La est: nr.cadastral 29897;*

şi are următorul regim juridic:

- *proprietate SOCIETĂŢII CIPCOS MAR COMPLEX SRL., conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.32716/ 10.03.2025 emis de BCPI Ploieşti;*

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

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

TA – zona terenuri agricole în extravilan

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

Prevederi PUZ şi RLU aferent propuse :

Prin documentaţia de urbanism se propune:

- Extinderea intravilanului comunei Blejoi cu 22500 mp
- Constituirea unui nou UTR - **UTR 51 B** cu următoarea zonare funcţională:
  - **IS** - zona instituţii şi servicii;
  - **Ccr** - subzona căi de comunicaţii rutiere;

„**IS**" – zonă instituţii şi servicii

UTR 51B

- regim de construire: *izolat*;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante*: instituţii şi servicii;*
- regim de înălțime minim/maxim: *S/D+P+2;*
- H*max coamă* = 15,00 m;
- P.O.T.*max* = 50%;
- C.U.T.*max* = 1,5;
- retragerea minimă față de aliniament la drum :*12 m (faţă de DJ 102) şi 6,00 m (faţă de drumul nou propus);*
- retrageri minime față de limitele laterale = *5 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6 *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;*

„**Ccr**" - subzona căi de comunicaţie rutieră

UTR 51B

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

În urma evaluării documentaţiei de urbanism, membrii comisiei CTATU au avut următoarele observaţii şi recomandări:

- *Accesul la amplasament se va realiza exclusiv din drumul situat în partea posterioară a parcelei, cu condiția asigurării conformității și legalității acestuia din punct de vedere al servituților și al dimensionării corespunzătoare circulațiilor.*
- *Se va avea în vedere modernizarea drumului județean, cu condiția cedării terenului necesar lărgirii carosabilului în domeniul public, conform prevederilor legale. Mențiunea privind cedarea terenului va fi evidențiată în mod explicit pe planșa de proprietate asupra terenurilor.*

- *De verificat respectarea prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, întrucât, potrivit art. 4 și art. 11, procedura se desfășoară în patru etape și se finalizează prin întocmirea Raportului informării și consultării publicului.*
- *Accesul la amplasament se va realiza conform soluțiilor prevăzute în studiul de oportunitate, cu precizarea explicită a căilor de circulație, a punctelor de intrare și ieșire și a condițiilor tehnice necesare asigurării unui acces funcțional și sigur.*
- *Se impune evidențierea clară a concluziilor studiului de echipare tehnico-edilitara, astfel încât acestea să fie ușor identificate și corelate cu propunerile de reglementare urbanistică.*
- *Se va actualiza Avizul de Principiu nr.84/09.10.2025 emis de S.C. HIDRO PRAHOVA S.A.*

Urmare depunerii de către inițiatorul documentației de urbanism prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Prahova cu nr.35657/ 15 decembrie 2025 a completărilor solicitate se respectă condițiile stabilite în ședința comisiei CTATU din 24 octombrie 2025.

Prezentul PUNCT DE VEDERE este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

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

După aprobare, Primăria UAT Blejoi are următoarele obligații:

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

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 475 lei pentru fundamentare Aviz Arhitect Şef al UAT Blejoi, cu Ordinul de plată nr.2025121134519528 din 21.01.2025 conform Hotărârii Consiliului Judeţean Prahova nr.267/23.12.2024.

NOTĂ ÎN ATENŢIA U.A.T. BLEJOI

Se va avea în vedere Adresa nr.32406/11.12.2025 transmisă de Consiliul Judeţean Prahova (către toate UAT-urile judeţului Prahova) cu privire la zonele cu servituţi aeronautice civile aferente Aerodromului Strejnicu-Radiofar DVOR-DME şi anexată la documentaţie.

PREŞEDINTE CTATU

Virgiliu-Daniel Nanu

ROMÂNIA Consiliul Județean 1 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR CTATU

Arh.Andreea-Ioana Aluchi

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 1475 Din 23 IAN. 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin cererea nr. 1093/20.01.2026, **S.C. CIPCOS MAR COMPLEX S.R.L.** cu sediul in judetul Arges, comuna Albota, sat Albota, nr. 795, CUI 6215297 , solicita Consiliului Local Blejoi aprobarea documentației: **PUZ "EXTINDERE INTRAVILAN (S=22500 MP) PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst.=73142 MP)"**

Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL – "EXTINDERE INTRAVILAN (S=22500 MP) PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst.=73142 MP)"

Localizarea acestuia: judetul Prahova, comuna Blejoi, sat Blejoi, nr.cadastral 35363 (imobil înscris în CF 35363) – tarlaua 8, parcelele A 67/337-342,
Faza de proiectare: - Plan Urbanistic Zonal
Beneficiar: - S.C. CIPCOS MAR COMPLEX S.R.L.
Nr.proiect/Data elaborarii - 216/2024
Proiectant: - S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Specialist cu drept de semnatura R.U.R. : Arh. Bogdan Georgescu

Terenul studiat are **suprafaţa totală de 73142 mp** şi este situat parţial în intravilan şi parţial în extravilan, iar **terenul propus pentru introducere în intravilan are suprafaţa de 22500 mp** şi este aferent nr.cadastral 35363 (imobil înscris în CF a localitatii Blejoi 35363).

Terenul propus pentru introducere în intravilan:

- este proprietate S.C. CIPCOS MAR COMPLEX S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 295352/22.12.2025 emis de B.C.P.I. Ploieşti şi Actului de comasare nr. 670/23.04.2024 autentificat de Notar PublicMihaela Vlad.
- *are următoarele vecinătăţi:*
  - * *la nord: DJ 102*
  - * *la sud: nr.cadastral 29871*
  - * *la vest: nr.cadastral 29907*
  - * la est: *nr.cadastral 29897*

Prevederi P.U.G şi R.L.U aprobat conform HCL Blejoi nr.13/04.02.2019
Prevederi P.U.G şi R.L.Uale comunei Blejoi-documentatii aprobate prin HCL Blejoi nr. 13/04.02.2019

Conform PUG aprobat al localităţii, ***terenul propus pentru introducere în intravilan*** este situat în extravilanul localităţii – **Zone rezervate pentru activităţi agricole (TA).**

TA-ZONA TERENURILOR AGRICOLE IN EXTRAVILAN

- *regim de construire: -*
- *funcţiune predominant/ functiuni dominante anexe gospodaresti ale expoatatiilor agricole, lucrari de imbunatatiri funciare*
- *regim de înălţime maxim: Hmax = P; Hmax cornişă = 3 m; Hmax coamă = 4 m*
- *POT max: -*
- *CUT max : -*
- *retragerea minimă faţă de aliniament: -*
- *retrageri minime faţă de limitele laterale :-*
- *retrageri minime faţă de limitele posterioare: -*

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aferent propuse:

Prin documentatia de urbanism se propune :

- Extinderea intravilanului comunei Blejoi cu 22500 mp.
- Constituirea unui nou UTR- **UTR 51 B cu urmatoare zonare functionala:**

"IS"-zona instituţii şi servicii

UTR 51 B

-regim de construire: *izolat*
-funcţiune dominantă: *instituţii şi servicii*
-regim de înălţime maxim: *S/D+P+2*
-Hmax coama = *15 m*
-POTmax = *50%*
-CUT max = *1,5*
-retragerea minimă faţă de aliniament la drum : 12 m (fata de DJ 102) si la 6,00m (fata de drumul nou propus)
-retrageri minime faţă de limitele laterale: *5 m*
-retragere minimă faţă de limita posterioară: 6,
-circulaţii şi accese: *conform studiului de fundamentare a circulaţiei*
-echipare tehnico-edilitară*: alimentarea cu gaze natural, energie electrica si apa precum si racordarea la reteaua de canalizare se vor asigura prin extinderea retelelor existente in zona*

Ccr -subzona căi de comunicaţie rutieră

UTR 51 B

-regim de construire: -
-funcţiune predominantă/functiuni dominante: *circulatie rutiera;*
-regim de înălţime minim/maxim: -
-Hmax coama: -
-POTmax = -
-CUT max = -
-retragerea minimă faţă de aliniament = -
-retrageri minime faţă de limitele laterale = -
-retragere minimă faţă de limita posterioară = -
-circulaţii şi accese: cu respectarea studiului de fundamentare a circulaţiei şi a profilelor transversale propuse prin documentatia de urbanism PUZ.

<u>În urma evaluării documentaţiei au fost stabilite următoarele condiţii:</u>

- *Accesul la amplasament se va realiza in doua etape (in prima etapa din DJ 102 , conform acordului nr. 527/2024 emis de administratorului drumului judetean, iar in etapa doua si din drumul situat în partea posterioară a parcelei, cu condiţia asigurării conformităţii şi legalităţii acestuia din punct de vedere al servituţilor şi al dimensionării corespunzătoare circulaţiilor.*
- *Se va avea în vedere modernizarea DJ102 la profil de patru benzi de circulaţie, cu condiţia cedării terenului necesar lărgirii carosabilului în domeniul public, conform reglementărilor legale în vigoare. Mentiunea privind cedarea terenului va fi evidentiata in mod explicit pe plansa de proprietate asupra terenurilor.*

Ca urmare a analizarii documentatiei in sedinta din data de 24.10.2025 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a judetului Prahova s-a emis punctul de vedere favorabil cu conditii nr. 79 din 24.10.2025, a fost intocmit Avizul nr. 1094 din 21.01.2026 de inspectorul de urbanism/ p. Arhitect Sef, in vederea inaintarii spre aprobare a documentatiei PUZ si RLU de catre Consiliului Local Blejoi si stabilirea duratei de valabilitate a acestuia.

INTOCMIT
Insp.Urbanism
Licsandru Vasilica

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 1417 Din 23 IAN. 2026

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei P.U.Z.

"EXTINDERE INTRAVILAN (S=22500 MP) PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst.=73142 MP)"

Prin cererea nr. 1093 din 20.01.2026, S.C. CIPCOS MAR COMPLEX S.R.L. solicita Consiliului Local Blejoi aprobarea documentației mai sus menționată.

Terenul reglementat prin PUZ are **suprafața totală de 22500 mp** si *este situat în extravilan, partial in intravilan cu următorul regim juridic:*

Terenul este proprietate S.C. CIPCOS MAR COMPLEX, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 295352/22.12.2025 emis de B.C.P.I. Ploieşti şi Actului de comasare nr. 670/23.04.2024 autentificat de Notar Public Mirela Vlad.

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

Conform PUG aprobat al localității, ***terenul propus pentru introducere în intravilan*** este situat în extravilanul localității – **Zone rezervate pentru activități agricole (TA).**

TA-ZONA TERENURILOR AGRICOLE IN EXTRAVILAN

- *regim de construire: -*
- *funcțiune predominant/ functiuni dominante anexe gospodaresti ale expoatatiilor agricole, lucrari de imbunatatiri funciare*
- *regim de înălțime maxim: Hmax = P; Hmax cornișă = 3 m; Hmax coamă = 4 m*
- *POT max: -*
- *CUT max : -*
- *retragerea minimă față de aliniament: -*
- *retrageri minime față de limitele laterale :-*
- *retrageri minime față de limitele posterioare: -*

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aferent propuse UTR 51B:

Prin documentatia de urbanism se propune :

- Extinderea intravilanului comunei Blejoi cu 22500 mp.
- Constituirea unui nou UTR- **UTR 51 B cu urmatoare zonare functionala:**

- IS-zona institutii si servicii;
- Ccr-subzona cai de comunicatii rutiere:

"IS"-zona instituții şi servicii

UTR 51 B

-regim de construire: *izolat*
-funcțiune dominantă: *instituții şi servicii*
-regim de înălțime maxim: *S/D+P+2*
-Hmax coama = *15 m*
-POTmax = *50%*
-CUT max = *1,5*
-retragerea minimă față de aliniament la drum : 12 m (fata de DJ 102) si la 6,00m (fata de drumul nou propus)
-retrageri minime față de limitele laterale: *5 m*
-retragere minimă față de limita posterioară: 6,
-circulații şi accese: *conform studiului de fundamentare a circulației*
-echipare tehnico-edilitară*: alimentarea cu gaze natural, energie electrica si apa precum si racordarea la reteaua de canalizare se vor asigura prin extinderea retelelor existente in zona*

Ccr -subzona căi de comunicaţie rutieră

UTR 51 B

-regim de construire: -

-funcţiune predominantă/functiuni dominante: *circulatie rutiera;*

-regim de înălţime minim/maxim: -

-Hmax coama: -

-POTmax = -

-CUT max = -

-retragerea minimă faţă de aliniament = -

-retrageri minime faţă de limitele laterale = -

-retragere minimă faţă de limita posterioară = -

-circulaţii şi accese: cu respectarea studiului de fundamentare a circulaţiei şi 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 cu conditii nr. 79 din 24.10.2025, a fost intocmit Avizul nr. 1094 din 21.01.2026/ P. Arhitect Sef, de inspector urbanism.

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

INIŢIATOR,

PRIMAR,

Adrian DUMITRU



LEGENDA

LIMITE
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA U.A.T. PAULESTI-BLEJOI
- LIMITA INTRAVILAN
- ALINIAMENT
- REGIM ALINIERE
- EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- TA - TEREN ARABIL - EXTRAVILAN
- IS/ID - ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI INDUSTRIE SI DEPOZITARE

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- CC - ZONA CAI DE COMUNICATII
- Ccr/TC - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica intravilan/extravilan

RETELE
- RETEA ELECTRICA LEA 20 KV

RESTRICTII
- ZONA PROTECTIE LEA 20 KV/LEA110KV - 24 m/37 m
- limita de studiu conform "studiu fezabilitate pentru obiectivul de investitii varianta ocolitoare Paulesti
- ZONA DE PROTECTIE GENERATA DE BENZINARIE

BILANT Sst = 13.058 mp	EXISTENT	100,0 %	PROPUS	100,0%
IS - zona institutii publice si servicii	0,0 mp	0,0 %	21.147 mp	28.91 %
ISID - zona mixta institutii publice si servicii si/industrie si depozitare	5.997 mp	8.20 %	5.997 mp	8.20 %
TA - teren arabil extravilan	52.926 mp	72.36 %	30.426 mp	41,60 %
Cr - zona cai de comunicatie in intravilan	3.169 mp	4.33 %	6.052 mp	8.27 %
TC - zona cai de comunicatie in extravilan	11.050 mp	15.11 %	9.520 mp	13.02 %
TOTAL	73.142 mp	100%	73.142 mp	100%

UTR VECHI

TA	-
	-

UTR 51B

IS	50%
	1,50

Rh max= S/D+P+2
Hmax = 15 m

ANEXA LA PUNCT DE VEDERE C.T.ATU nr. 79 din 24.09.2025

SECRETAR C.T.ATU

BiG studio arh-design

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

DENUMIREA LUCRARII:
PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst. 73.142 mp)

NUMAR PROIECT 216/2024

AMPLASAMENT:
BLEJOI, Sat BLEJOI, EXTRAVILAN+INTRAVILAN, T.8 A67/337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 343/1, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 354/1, DJ102, Jud. Prahova.

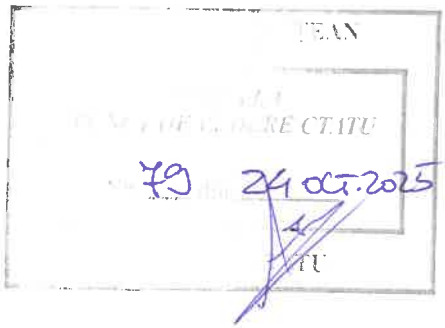
BENEFICIAR: **SC CIPCOS MAR COMPLEX SRL**

FAZA P.U.Z.

SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI : REGLEMENTARI URBANISTICE	24.04.2024
PROIECTAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Licu		
DESENAT	Sp. Planif. Ter. Ioana Licu		SCARA 1:1000
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA : U - 03.1	

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: **PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst. 73.142 mp)**
- Amplasament: **BLEJOI, Sat BLEJOI, EXTRAVILAN+INTRAVILAN, T.8 A67/337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 343/1, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 354/1, DJ102, Jud. Prahova.**
- Beneficiari **CIPCOS MAR COMPLEX SRL**
- Proiectant: **S.C. STUDIO ARH-DESIGN 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 51B

IS - Zona Institutii si servicii

Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica

CAPITOLUL III – ZONAREA FUNCŢIONALA

IS - zona institutii si servicii

1. Generalităţi

art.1. Tipuri de subzone funtionale

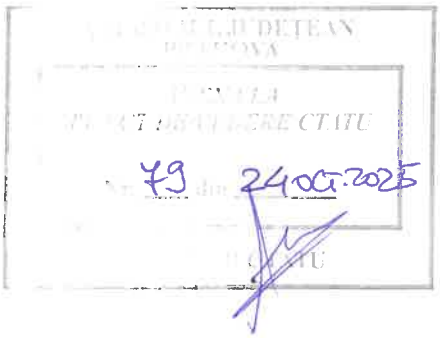
- nu e cazul

art.2. Funcţiunea dominantă

- institutii si servicii

art.3. Funcţiunile complementare admise

- anexe complemantare activitatii administrative
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară



2. Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

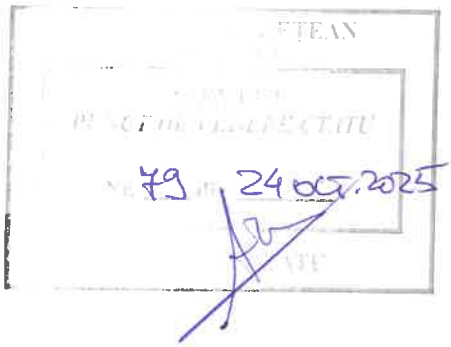
art.4. Utilizări permise

- Institutii si servicii;
- Birouri / sediu administrativ, unitati bancare / ATM bancar;
- spatii comerciale pentru bricolaj (magazine si spatii depozitare unelte si materiale pentru amenajari si constructii) ;
- constructii comerciale pentru bunuri de larg consum (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, alimentatie publica - restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet, centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, mall, show-room, reprezentante, sali evenimente);
- Servicii: saloane de make-up si hairstyle, divertisment;
- Servicii profesionale;
- constructii pentru agrement, distractie (piscina, sali de jocuri, club, cinema, biliard, sport in spatii acoperite, cinema, etc);
- Locuri de joaca pentru copii;
- Constructii si amenajari exterioare: terase, foisoare, gratare, pergole;
- Spatii verzi amenajate: gazon, arbori, flori in mediu inchis sau deschis;
- Mobilier exterior: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lampi de exterior;
- Amenajari ambientale, lacuri, cascade, mobilier de gradina;
- Alei carosabile si pietonale, parcaje, copertine auto, garaje;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, constructii tehnice;
- Panouri fotovoltaice,

- Statii de incarcare pentru autoturismele electrice, Spalatorie auto
- Signalistica, panouri si firme luminoase, reclame.

art.5. Utilizări permise cu condiţii

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire.
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructiei propuse in conditiile regulamentului de publicitate al comunei Blejoi
- orice constructie sau amenajare in zona de protectie a infrastructurii Electrica, doar cu avizul favorabil al societatii



art.6. Utilizari interzise

- Unitatii poluante
- locuinte individuale sau colective

3 Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1.Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea faţă de punctele cardinale

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

art.8. Amplasarea faţă de drumurile publice

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

- fata de axul DJ102 s-a prevazut o retragere de 12,00 m, conform profilului 1-1.
- fata de axul drumului nou propus s-a prevazut o retragere pana la 6,00 m, conform profilului c-c.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumul existent DJ102 va fi de minim 16.7 m, conform profilului 1-1. Retragerea fata de aliniamentul la drumul nou propus va fi de minim 10 m, conform profilului c-c.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noii constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale de 5m, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

- modul de construire-izolat

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza cu raze de 25m, din strada Dj102, profil 1-1. Dupa realizarea drumlui propus pe latura posterioara, accesul in incinta din acesta se va putea realiza cu raze de minim 9m.

art.12. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

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

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

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

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

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

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

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

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

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

art.16. Parcelarea

- în cazul dezmembrarilor este recomandat ca parcela să aibă minim 5.000 mp şi un front la stradă sau drum de incintă de minim 20m, dar nu mai mult de 3 loturi.

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

S/D+P+2

H max = 15m

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

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

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

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

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

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

- Sunt interzise imitatiile stilistice.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie.

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

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

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =50% şi C.U.T. max = 1,5.

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.

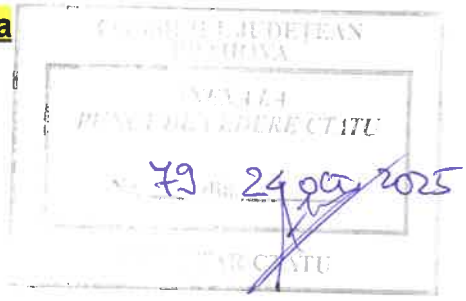
art.21. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- se va asigura minim 20% spatii verzi
- spatiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 50m
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

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

Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica



1. Generalităţi

art.1.Tipuri de zone funtionale

- nu e cazul

art.2. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

art.3. Funcţiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

2.Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

art.4.Utilizări permise

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

art.5. Utilizări permise cu condiţii

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului.

art.6. Utilizări interzise

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

3. Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1.Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.7. Accese carosabile

1. Reglementarea DJ 102

Conform profil 1-1-existent, Dj 102 in zona respectiva are urmatoarele caracteristici:

Parte carosabila 7,00 m, profil acoperis

- 2 x 1,00 m acostament
- 2 x 1,00 m sant
- Si spatii verzi pana in limitele cadastrale

Avand disponibilitate de o ampriza intre limitele de proprietate (cadastrale) cu latimea variabila cuprinsa intre 21,30 si 21,90 m.

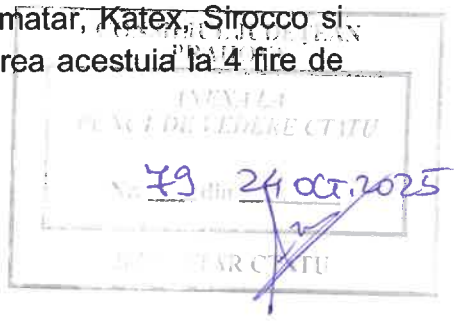
•Limita cadastrala studiata se afla la o distanta de 11,40 m fata de axul existent al DJ102, confom planului cadastral pus la dispozitie de catre beneficiar si aprobat OCPI.

Aliniamentul propus este la minim 12,00 m fata de axul DJ 102 conform HG 43/97 si conform PUZ- urilor aprobate anterior.

In aceasta zona conform PATJ Prahova pentru Sporirea capacitatii pe DJ102 si conform reglementarilor din PUZ-urile aprobate anterior (Tita, Almatar, Katex, Sirocco si Avram) pe DJ 102, se propune rezervarea de teren pentru largirea acestuia la 4 fire de circulatie, conform profil transversal tip anexat 1-1, propus:

Parte carosabila 14,00 m, profil acoperis

- Pista biciclete 2 x 1,50 m
- Trotuare 2 x1,50 m
- Spatiu verde 2 x 2,00 m
- Ampriza totala 24,00 m (12,00 m x 2) .
- Astfel este necesara afectarea limitei de proprietate studiata cu latimea 0,60 m.



În secţiune transversala, partea carosabila va avea pante cuprinse intre 1,50 % si 2,50% spre gurile de scurgere propuse, asigurandu-se astfel scurgerea apelor din precipitaţii. Se va avea in vedere extinderea sistemului de canalizare ape pluviale din zona pasajului (DN1B-DJ102) ce va deservi intregul tronson de drum al DJ102.

2.Rezervare teren pentru drum nou creat

In aceasta zona conform reglementarilor din PUZ-ul aprobat anterior Sirocco, se propune rezervarea de teren pentru amenajarea unui drum nou creat , conform profil transversal tip anexat c-c, propus :

Parte carosabila 7,00 m, profil acoperis

□Acostament 2 x 0,50 m

□Sant 2 x 1,00 m

□Trotuare 2 x1,00 m

□Ampriza totala 12,00 m

□Astfel este necesara afectarea limitei de proprietate studiata cu latimea de 12,00m.

79 24 oct. 2025

3. Amenajare accese

Acces principal:

Tinand cont de reglementarile aferente PUZ-urilor aprobate anterior si adresei nr 24416/2017, anexata, in incintele studiate aeeesul se va realiza la momentul edificarii a 4 benzi la DJ 102, prin racord simplu la banda nr 2, a carosabilului DJ102. Se recomanda realizarea aeeesului din Dj 102 , la momentul edificarii a 4 benzi a DJ 102, prin racordare simpla eu raze de 25,00 m, pe latimea de minim 6,00 m cu iesire separata prin insula denivelata de iesire.

Accesul in etapa imediata a investitiillor propuse, se va realiza din Dj 102, prin racordare la carosabilul existent, al DJ 102, prin raze de minim 25,00 m pe latimea de minim 6,00 m.

Acces secundar:

Tinand cont de reglementarile aferente PUZ-ului aprobat anterior, Sirrocco se va edifica drum nou pe latuta din Sud a terenului studiat iar la acea data se recomanda realizarea accesului sedundar din acest drum nou creat prin racordare simpla cu raze de 9,00 m pe latimea de minim 6,00 m.

4. Incinta studiata

In incinta studiata se propune amenajarea unor platforme carosabile, cu asigurarea locurilor de parcare conform HG525/1996 si spatiu de manevra necesar astfel incat atat intrarea cat si iesirea din/in Dj 102 sa se realizeze numai cu fata autovehiculelor. La fazele ulterioare ale prezentei documentatii se vor elabora documentatiile necesare in conformitate cu legislatia in vigoare pentru asigurarea numarului minim de parcaje pentru fiecare activitate dorita de investitori.

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. 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 URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Bogdan Florin C.R.A. GEORGESCU
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATEA COMERCIALĂ
BIG studio-art

CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ
ANEXĂ LA PUNCT DE VEDERE CTATU
Nr. 79 din 24.07.2025