Nr. 1517/27.07.2026

**ANUNȚ**

**referitor la elaborarea Proiectului de hotărâre**

**privind aprobarea P.U.Z. –„PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (13.401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / COMERȚ ȘI SERVICII", „ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORTURI" (S*stud.* = 13.401 mp)"**

Astăzi 29.07.2026 Primăria comunei Blejoi, anunţă deschiderea procedurii de transparenţă

decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotarare privind aprobarea documentaţiei : **„PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (13.401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / COMERȚ ȘI SERVICII", „ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORTURI" (S*stud.* = 13.401 mp)"**

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

Documentaţia poate fi consultată începând cu data de 29.07.2026 pana 08.09.2026 (30 zile lucratoare) pe site-ul Primăriei comunei Blejoi: www.primariablejoi.ro - Secţiunea: Dezbateri publice şi pe Monitorul oficial local - secţiunea: alte documente şi la sediul instituţiei, comuna Blejoi, satul Blejoi, CaleaBuzău, nr.10, biroul nr. 6 Urbanism.

Proiectul se poate obţine în copie, pe bază de cerere depusă la registratura Primăriei comunei Blejoi.
Eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotarare supus procedurii de transparenţă decizională se pot depune până la data 20.08.2026 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 **PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (13.401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / COMERȚ ȘI SERVICII", „ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORTURI" (S*stud.* = 13.401 mp)"**

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

Pentru cei interesaţi există şi posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de hotarare, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociaţie legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituţie publică pana la data de 20.08.20266

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 aprobări **PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (13.401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / COMERȚ ȘI SERVICII", „ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORTURI" (S*stud.* = 13.401 mp)"**

se face conform Legii nr. 52/2003, republicată, privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare . Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: inspector urbanism: Camelia Cojocaru-Başag

ROMÂNIA
Județul PRAHOVA
Primaria Comunei BLEJOI

Ca urmare a cererii adresate de [1]) POPESCU ANDA-MARIA, POPESCU RAZVAN NICOLAE si POPESCU OANA MADALINA , POPESCU ANDREI CIPRIAN cu domiciliul in Orasul Plopeni, str. Prahovei, Nr. 14, respective Mun. Ploiesti, str. Alexandru Odobescu, Nr. 3, înregistrata la Primaria Comunei Blejoi cu nr.15166 din 27.07.2026, 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. 15166 din 27.07.2026

**pentru Planul urbanistic zonal PUZ –"„PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (13.401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / COMERȚ ȘI SERVICII", „ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORTURI" (*Sstud.* = 13.401 mp)"**
***generat de imobilul*** *din Comuna Blejoi, sat Ploieștori, nr. cadastral 35333 (TI7, P108/2, 108/3), nr. cadastral 32764 (DJ102 – km 3+009 – km 4 + 009) – parte din DJ102*

**Inițiator :** **POPESCU ANDA – MARIA ȘI RĂZVAN NICOLAE ȘI POPESCU OANA – MĂDĂLINA ȘI ANDREI CIPRIAN**

**Proiectant general :** **S.C. „ ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING " S.R.L.**

**Proiectant de specialitate:** **HOME A&I PROIECT S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR : urb. Diana Roman**
**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:**

Terenul studiat / reglementat pentru realizarea acestei investiții are suprafața de **13.401 mp** și este compus din:
- **S = 12.500 mp** – aferent nr. cadastral 35333.
- **S = 901 mp** – din totalul de 19.146 mp aferent nr. cadastral 32764, DJ102

Terenul reglementat are următoarele vecinătăți:
- Nord: nr. cadastral 31212 – teren extravilan
- Sud: Nr. cadastral 31215 (teren extravilan), nr. cadastral 31216 (Puț 33, intravilan, Trup 12 / UTR nr. 59, Zona „TE"), nr. cadastral 146923 (drum, municipiul Ploiești)
- Est: DJ102 aferent nr. cadastral 32764 – teren extravilan
- Vest: nr. cadastral 31217 – teren parțial intravilan, parțial extravilan

Imobilele studiate au următorul regim juridic:
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 3533** se află în proprietatea Popescu Anda – Maria și Răzvan Nicolae și Popescu Oana – Mădălina și Andrei Ciprian, conform Convenției de partaj nr. 2350 / 06.08.2024 și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 122517 / 11.06.2026 emis de BCPI Ploiești.
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 32764** - DJ102. Terenul aparține domeniului public al județului Prahova, conform act normativ nr. 906 / 01.09.2012 emis de Guvernul României.

**Prevederi PUG și RLU ale UAT Blejoi – documentații aprobate**

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentații aprobate cu HCL nr. 13/04.09.2019 este pentru: **Zonă terenuri agricole în extravilan – „TA" și Zonă terenuri ocupate de căi de comunicație „TC"**, pentru terenul situat în extravilanul localității și **Zonă căi de comunicație rutieră „Ccr"** pentru terenul situat în intravilanul localității, parte din DJ102.

Totodată, terenul reglementat este situat în ***zona de protecție generată de frontul de captare a apei, respectiv puțul de alimentare apa nr. 33, conductă de aducțiune apă (Apa Nova Ploiești), trecerea unor terenuri în domeniul public al județului / comunei în vederea amenajării unor drumuri pe trasee noi, conform secțiunii S 0.10 și în vederea modernizării DJ102 (str. Găgeni), conform secțiunii S0.20 din „Planșa 6 – Reglementări urbanistice – căi de comunicație".***

**Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :**

Prin documentația de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

1. Extinderea intravilanului UAT Blejoi cu **S=13.401 mp**
2. Se va constitui un nou UTR – **U.T.R. 30.A.**
3. Zonare funcțională:

- **Zona funcțională Lc / CS – zonă mixtă locuințe colective / comerț și servicii – ZF08**
- **Zona funcțională SP – zonă spații verzi, sport și agrement – ZF14**
  - **SP1 – subzonă spații verzi amenajate și perdele de protecție**
- **Zona funcțională Cc – zonă căi de comunicații și transporturi – ZF06**
  - **Ccr – subzonă căi rutiere**

**„ Lc / CS " – zonă mixtă locuințe colective / comerț și servicii – ZF08**

- U.T.R. 30.A.
- regim de construire: *izolat pe lot* ;
- funcțiune predominantă / funcțiuni dominante:
  - *construcții rezidențiale cu regim mediu de înălțime;*
  - *comerț și servicii;*
- regim de înălțime maxim propus - Rh: *S / D + P + 5 + M / 6 retras*
- H*max.* = *30 m*;
- POT = *50%*;
- CUT = *3,00*;
- retragerea minimă față de aliniament
  - *la DJ102: minim 5 m;*
  - *la celelalte străzi: minim 3 m*
- retrageri minime față de limitele laterale: *minim 3 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare: *minim 3 m;*
- circulații și accese: *se va realiza dintr-un drum public;*
- echipare tehnico-edilitară: *se va realiza prin racord la rețelele existente*;

**„ SP " – zonă spații verzi, sport și agrement – ZF14**

- **„ SP1 " – subzonă spații verzi amenajate și perdele de protecție**

Se vor prelua indicatorii urbanistici din PUG:

- U.T.R. 30.A.
- funcțiune dominantă / funcțiuni dominante:
  - *spații verzi amenajate;*
- regim de înălțime maxim propus - Rh: *P*
- H*max.* = *4 m*;
- POT = *10%*;
- CUT = *0,1*;
- retragerea minimă față de aliniament: *minim 3 m față de limita de proprietate la drumul de exploatare;*
- retrageri minime față de limitele laterale / posterioare: *minim 3 m față de zona TE, respectiv la limita zonei funcționale față de zona Lc / CS;*
- circulații și accese: *Este interzis accesul auto în incintă. Se pot amenaja locuri de parcare cu acces din stradă pe zona Lc / CS. Este permis accesul auto pentru intreținere, reparații și intervenții;*
- echipare tehnico-edilitară: *se va realiza prin racord la rețelele existente*;

**„ Cc " – zonă căi de comunicații și transporturi – ZF06**

- **„ Ccr " – subzonă căi rutiere**

- U.T.R. 30.A.
- funcțiune dominantă / funcțiuni dominante:
  - *căi de comunicații rutiere;*

- *parcări acoperite sau descoperite;*

**<u>În urma evaluării documentației de urbanism în cadrul Comisiei CTATU Prahova din 16 iunie 2026, membrii comisiei au avut următoarele observații și recomandări:</u>**

- *Completare planșă situație existentă cu PUZ-uri aprobate în zonă;*
- *Completare planșă încadrare în teritoriu cu preluare servicii dotări cu menționarea distanțelor;*
- *Preluare condiții din Avizul Apa Nova;*
- *Rezovarea soluției de circulație pe proprietate până la realizarea drumului de acces;*
- *Corelare Hmax cu CUT;*
- *Propunerea unor spații verzi suplimentare;*
- *Propunerea unor spații de parcare în subteran;*
- *Asigurarea soluției de preluare și evacuare a apelor uzate (dar nu în teren) care să nu fie în imediata vecinătate a canalelor de apă;*
- *Se impune respectarea prevederilor și condițiilor incluse în avizul de amplasament nr. 88/21.11.2025 emis de Hidro Prahova;*

**<u>Notă:</u>** ***Completările transmise au fost înregistrate la Consiliul Județean Prahova cu nr. 18987 / 07 iulie 2026 și se îndeplinesc condițiile stabilite în ședința comisiei CTATU din 16 iunie 2026. Totodată, acestea sunt însoțite de justificări punctuale pentru observațiile și recomandările formulate în Notificarea emisă în urma Ședinței CTATU din data de 16 iunie 2026.***

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., 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 16 iunie 2026 s-a avizat favorabil conditionat Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, conform punctului de vedere nr. 27 din 16 iunie 2026

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

p.Arhitect-Șef,
BASAG COJOCARU CAMELIA
Insp. urbanism

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

# *MEMORIU DE PREZENTARE*

**DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI**

- Denumirea lucrării: **PUZ : EXTINDERE INTRAVILAN (13401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINŢE COLECTIVE / COMERT SI SERVICII", ZONĂ SPAŢII VERZI, SPORT SI AGREMENT" ŞI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢII SI TRANSPORTURI" (Sstud = 13401 mp)**

- Proiect nr: 6/2026
- Beneficiar: ***POPESCU ANDA-MARIA SI RAZVAN NICOLAE SI POPESCU OANA-MADALINA SI ANDREI CIPRIAN***
- Amplasament: COMUNA BLEJOI (NC35333,T17, A108/2), DJ102(NC32764-PARTIAL), jud.PRAHOVA
- Faza de proiectare **PUZ**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate HOME A&I PROIECT S.R.L.
  Urb.Diana Roman
- Data elaborării 04.2026

## OBIECTUL LUCRARII

La comanda INVESTITORILOR POPESCU ANDA-MARIA SI RAZVAN NICOLAE SI POPESCU OANA-MADALINA SI ANDREI CIPRIAN s-a elaborat documentația urbanistica pentru: **PUZ : EXTINDERE INTRAVILAN (13401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / COMERT SI SERVICII", ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT SI AGREMENT" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII SI TRANSPORTURI" (Sstud = 13401 mp)**

## SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al comunei Blejoi
- Aviz Oportunitate aprobat de primarul comunei Blejoi
- Acte proprietate
- Studiu fundamentare circulatie
- Studiu echipare tehnico-edilitara
- Studiu geotehnic
- Avize detinatori retele
- Deplasări în teren

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei

- Amplasamentul studiat se află :

- la limita de SV cu teritoriul administrativ al municipiului Ploiești, în dreptul km. 2+934 stg. al DJ 102
- la cca 300 m SE de cartierul Irish Town
- în zona captării de apă (puț 33; NC 31216; UTR nr. 59)

- Vecinătățile parcelei cu NC 35333 studiată în prezenta documentație sunt :

- la N : NC 31212 (teren liber, extravilan)
- la E : DJ 102 (din NC 32764, extravilan)
- la S : NC 31215 (teren liber, extravilan); NC 31216 (puț 33, intravilan; trup 12/UTR nr. 59; Zona „TE");
  NC 146923 (drum pietriș, municipiul Ploiești)
- la V : NC 31217 (teren liber; parțial intravilan - UTR nr. 30, parțial extravilan)

Terenul studiat (**13401 mp**) este situat în **extravilan** și - conform actelor prezentate și extraselor de carte funciara de informare eliberate de BCPI Ploiești - se compune din :

- **12500 mp** : NC 35333; proprietate soții Popescu Anda-Maria și Răzvan-Nicolae și soții Popescu Oana-Mădălina și Andrei-Ciprian, conf. Convenției de partaj nr. 2350/06.08.2024 (autentificat de SPN „EQUITAS", Ploiești)
- **901 mp** : DJ 102 (din NC 32764); domeniu public județean

**Elemente ale cadrului natural**

Terenul se prezinta plan fara diferente semnificative de nivel

**Circulația**

Tronsonul studiat de drum judetean DJ 102 , in prezent este asfaltat dispunand de 4 fire de circulatie , alcatuit din 13,00 m parte carosabila , incadrata de trotuar pe partea dreapta si acostament pe partea stanga avand o latime cadastrala intre axul existent si limita de proprietate studiata de minim 9,90 m , conform profil transversal S 0.20 –existent .

Profilul reglementat prin PUG S 0.20 din PUG Comuna Blejoi se propune a fi amenajat cu urmatoarele elemente :

2 x 9,75 m parte carosabila
2 x 1,50 m pista biciclete
2 x 1,50 m trotuar
2 x 2,00 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de 29,50 m

Prin PUG si PUZ-uri aprobate in zona pe limita posterioara a terenului precum si in zona de N-E a terenului(paralel cu DJ102) au fost propuse 2 drumuri colectoare cu profil S0.10 compus din:

2 x 3,50 m parte carosabila
2 x 0,50 m spatiu verde
2 x 1,00 m trotuar
2 x 1,00 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de 12,00 m

**Ocuparea terenului**

Terenul studiat este liber de constructii.

**Echipare edilitară**

Conform avizelor emise in zona exista infrastructura edilitara completa , astfel:

-aductiune apa Apa Nova OL 300mm
-retea alimentare cu apa PEHD-Dn225mm amplasata pe partea opusa amplasamentului pe DJ102
-retea canalizare menajera AZB-Dn315mm amplasata pe partea opusa amplasamentului pe DJ102

- retea distributie gaze naturale situata la ~160ml de amplasament pe DJ102
- LES 6kV si LES 0.4kV.

**Probleme de mediu**

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.In zona exista puturile de apa ale municipiului Ploiesti administrate de Apa Nova, aductiunea de apa si reteaua de telegestiune ce impun zone de protectie sanitare

**Principalele disfuncționalități**

- Trama de circulatie propusa dar nerealizata
- Situarea limitrof liniei puturilor

**- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

***-CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE***

-Ridicarea topografica prezinta terenul plan, fara diferente semnificative de nivel

-Studiul pedologic incadreaza terenul in clasa 3 de calitate

-Studiul geotehnic incadreaza terenul studiat in clasa geotehnica 1-risc geotehnic moderat.

-In forajele executate a fost identificata urmatoarea coloana litologica:

-**F1**-0.00-0.15m-sol vegetal

-0.15-1.40m-argila prafoasa cafenie-negricioasa

-1.40-2.40m-bolovanis cu pietris si nisip fin cafeniu

-2.40-6.00m-pietris cu nisip fin galben cafeniu

-**F2**-0.00-0.15m-sol vegetal

-0.15-1.30m-argila prafoasa cafenie-negricioasa

-1.30-2.20m-bolovanis cu pietris si nisip fin cafeniu

-2.20-6.00m-pietris cu nisip fin galben cafeniu

-La data cercetarii pana la adancimea forajelor nu aa fost interceptate infiltratii de apa.

***3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-***

Terenul studiat este situat integral in extravilan:

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

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

►Conform PUG aprobat, pentru terenurile din extravilan se menține destinația funcțională,
respectiv „zona terenuri agricole" – „**TA**" și „ zona terenuri ocupate cu căi de comunicație" – „**TC**"
- Conform PUG si RLU terenul este situat in zona de protectie generata de frontul de captare a apei respectiv putul de alimentare apa nr. 33, de conducta de aductiune apa (Apa Nova Ploiesti), de trecerea unor terenuri in domeniul public al judetului/comunei in vederea amenajarii unor drumuri pe trasee noi conform sectiunii S0.10 si in vederea modernizarii DJ 102.

### *3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI*

Prezenta documentatie va trata accesul atat in etapa provizorie , respectand elementele existente ale DJ 102 cat si in etapa definitiva ce se va realiza la data edificarii in teren a tramei stradele propusa in PUG, astfel :

**In etapa provizorie** accesul se va realiza din DJ 102, prin pene de racordare.
Intrarea se va realiza prin racordare cu raza de 12,00 m si pana de decelerare avand lungimea de 35,00 m .
Iesirea se va realiza prin racordare cu raza de 12,00 m si pana accelerare de 10,00 m.
Intrarea va fi separata de iesire prin insula denivelata montata retras la minim 1,50 m fata de marginea partii carosabile existente a DJ102.

ORGANIZAREA CIRCULATIEI
Circulatia se va desfasura conform prevederilor din plansa „Plan de situatie , Organizarea circulatiei-etapa provizorie " si anume: Oprire la intersectie-B2, Obligatoriu la dreapta- D3, Baliza bidirectionala-A46, Limitare de viteza-C27, Interzis auto cu masa mai mare de 3,5t-C18, Interzis-C1, Ocolire –D5,D6, Trecere de pietoni-G1, in incinta studiata prin grija beneficiarului.

**In etapa definitiva** , accesul se va realiza din trama stradala aferenta PUG-ului , ce include drumurile cu prospectele S 0.20, S 0.10, S 0.6 , prin racordare cu raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m .

DJ 102 Tronsonul studiat de drum judetean DJ 102 , in prezent este asfaltat dispunand de 4 fire de circulatie , alcatuit din 13,00 m parte carosabila , incadrata de trotuar pe partea dreapta si acostament pe partea stanga avand o latime cadastrala intre axul existent si limita de proprietate studiata de minim 9,90 m , conform profil transversal S 0.20 –existent .

Se recomanda mentinerea prospectului S 0.20 din PUG Comuna Blejoi si se propune amenajat cu urmatoarele elemente :

2 x 9,75 m parte carosabila
2 x 1,50 m pista biciclete
2 x 1,50 m trotuar
2 x 2,00 m spatiu verde

Ampriza totala fiind de 29,50 m, astfel se observa necesitatea rezervarii terenului studiat cu latimea incadrata intre 4,85 m si 4,45 m.

**S 0.10**

Se recomanda mentinerea prospectului S 0.10 pentru drumurile din PUG Comuna Blejoi si se propun amenajate cu urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila
2 x 0,50 m spatiu verde
2 x 1,00 m trotuar
2 x 1,00 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de 12,00 m

**S 0.6**

Se recomanda mentinerea prospectului S 0.6 pentru drumul din PUG Comuna Blejoi si se propune amenajat cu urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila
2 x 1,00 m trotuar
Ampriza totala fiind de 9,00 m

In incinta studiata se propune un drum de acces cu prospect a , ce va deservi imobilele propuse si va avea urmatoarele elemente :

a- 2 x 3,00 m parte carosabila
1,50 m trotuar pe partea stanga
Ampriza totala fiind de 7,50 m

-In situatia in care se doreste asigurarea de locuri de parcare cu acces direct din drum nou propus profilul va mai primi 5m parcare intre carosabil si trotuar(profil a1)

### *3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI*

- Se propune : Extindere intravilan (13401 mp) compus din 12500mp-NC 35333; proprietate soții Popescu Anda-Maria și Răzvan-Nicolae și soții Popescu Oana-Mădălina și Andrei-Ciprian si 901 mp : DJ 102 (din NC 32764)pentru :

• zonă mixtă locuințe colective / comert și servicii ZF08-– „Lc / CS", pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :

- POT = 50%
- CUT = 3,0
- Rh = (S/D) + P + 5 + M/6r (Hmax = 30 m)

• zonă spații verzi, sport si agrement-ZF14 – „SP", subzona spații verzi amenajate și perdele de protecție – „SP1", cu preluarea indicatorilor urbanistici din PUG aprobat :

- POT = 10%
- CUT = 0,1
- Rh = P (Hmax = 4 m)

• zonă căi de comunicații si transporturi–ZF06- „Cc", subzona căi rutiere – „Ccr"

| BILANT TERITORIAL | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|---|---|---|---|
| ZONA FUNCTIONALA | S(mp) | % | S(mp) | % |
| Terenuri agricole in extravilan | 12500 | 93.3 | --- | --- |
| Terenuri ocupate de cai comunicatii extrav. | 901 | 6.7 | --- | --- |
| Zona mixta Lc/CS | --- | --- | 8858 | 66.1 |
| Zona SP | --- | --- | 757 | 5.6 |
| Zona Ccr | --- | --- | 3786 | 28.3 |
| TOTAL | 13401 | 100 | 13401 | 100 |

***3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE***

**ALIMENTAREA CU GAZE-Extindere retea distributie gaze naturale in lungul DJ102 cu ~160ml si in lungul tramei noi propuse**

**ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

**- Extindere retea LES6kV si realizarea unui PT pe amplasamentul studiat**

**PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

**ALIMENTARE CU APĂ**

**- extindere retea DN225mm pe drumul nou propus , pe un diametru inferior**

**CANALIZARE APE UZATE MENAJERE**

**- extindere retea canalizare menajera DN315mm pe drumul nou propus, pe un diametru inferior**

**GOSPODARIREA DESEURILOR**

-Deseurile ce se va realiza vor fi colectate selectiv si transportate la groapa de gunoi arondata localitatii pe baza de contract cu firma de salubritate locala. Amplasarea platformelor de gunoi selectiv se va face cu respectarea OMS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

### *3.6. PROTECȚIA MEDIULUI*

Activitatea ce urmeaza a se realiza nu este poluanta. Se vor respecta zonele de protectie sanitare aferente puturilor de apa, a aductiunii de apa si a retelei de telegestiune.

### *3.7. VALORI DE TRAFIC*

Traficul adus de cartierul rezidential va fi de 30-40 autoturisme/zi personale si 2-3 masini personal/administrativ si aprovizionare

### *3.8. CIRCULATIA ASUPA TERENURILOR*


-Pentru modernizarea DJ102 se va ceda in domeniul public al judetului 201mp.Pentru realizarea drumului nou propus se va ceda in domeniul public al comunei 2800mp. In situatia realizarii de parcari in lungul drumului propus, parcarea se poate dezmembra individual, urmand ca aceasta sa ramana in proprietate privata marginita de proprietate publica(drum si trotuar)

## CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Avizarea si aprobarea PUZ
- Obtinerea certificatului de urbanism si a autorizatiei de contruire pentru infrastructura de circulatie, echiparea tehnico –edilitara si ansamblul rezidential
- Costurile necesare pentru realizarea obiectivului si a infrastructurii necesare vor fi asigurate din buget propriu.

Sef Proiect
**Urb.Georgel Bonciu**

Întocmit,
**urb.Diana Roman**




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Proiectant general: | S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L. PRAHOVA, Campina, str. Dealului, nr.38A J29/21/06.01.2009 RO 24919975 Tel/Fax: 0244-366.164; mobil: 0728147147 | | Beneficiar: Popescu Anda-Maria și Răzvan-Nicolae și Popescu Oana-Mădălina și Andrei-Ciprian | Proiect nr. 6/2026 |
| Proiectant de specialitate: | HOME A&I PROIECT S.R.L. | | DOCUMENTATIE TEHNICA : **EXTINDERE INTRAVILAN** (13401 mp) **PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINTE COLECTIVE / COMERT SI SERVICII" ȘI „ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE"** (Sstud = 13401 mp) comuna BLEJOI (NC 35333; T17, A108/2); din NC 32764 (DJ 102) | Faza: PUZ |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara: 1:500 | |
| Proiectat | urb.Diana Roman | | | |
| Desenat | arh. Georgel Bonciu | | Data: 01.04.2026 | |
| Director | ing. Istrate Andrei | | | |
| | | | TITLU PLANSA: ILUSTRARE URBANISTICA | Plan nr.: A-5 |

JUDEȚUL PRAHOVA
ROMÂNIA
COMUNA BLEJOI
CONSILIUL LOCAL

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea „PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (13.401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / COMERȚ ȘI SERVICII", „ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORTURI" (S*stud.* = 13.401 mp)"**

Consiliul Local al comunei Blejoi, județul Prahova,
Văzând Referatul de aprobare nr.15210 din 27.07.2026 al Primarului comunei Blejoi;
Având în vedere Raportul de specialitate nr.15229 din 28.07.2026
Având în vedere prevederile art. 129 alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
Luând în considerare prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată prin O.G. nr. 69/2004 și de prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată;
Analizând documentația PUZ **"EXTINDERE INTRAVILAN (13.401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / COMERȚ ȘI SERVICII", „ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORTURI" (S*stud.* = 13.401 mp)"**

***generat de imobilul*** *din Comuna Blejoi, sat Ploieștori, nr. cadastral 35333 (T17, P108/2, 108/3), nr. cadastral 32764 (DJ102 – km 3+009 – km 4 + 009) – parte din DJ102*
întocmită de S.C. ISTBAN CONSTRUCT&CONSULTING S.R.L:- urbanist Diana Roman, punctului de vedere favorabil cu condirii nr. 27din16.06.2026 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Prahova si avizului nr. 15166 din 27.07.2026 intocmit pentru Arhitect Șef de inspector urbanism, beneficiari POPESCU ANDA-MARIA, POPESCU RAZVAN-NICOLAE, POPESCU OANA-MIHAELA, POPESCU ANDREI-CIPRIAN
În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTARĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal –" **„PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (13.401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / COMERȚ ȘI SERVICII", „ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORTURI" (S*stud.* = 13.401 mp)"**
întocmită de S.C. ISTBAN CONSTRUCT&CONSULTING S.R.L:- urbanist Diana Roman, având punct de vedere favorabil cu conditii nr. 27/16.06.2026 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și urbanism a județului Prahova și Avizul nr.15166 din 27.07.2026 intocmit pentru Arhitect Șef de inspector urbanism .
**Art. 2.** Documentația aprobată conform art. 1 are durata de valabilitate de 5 ani.
Blejoi,
29.07.2026

**Initiator,**
Primar
Adrian DUMITRU

COMUNA BLEJOI
PRIMARIA
Blejoi, Calea Buzău, Nr. 10
Jud. Prahova
Tel./Fax: 0244/410.445

**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL PRAHOVA**
**PRIMĂRIA COMUNEI BLEJOI**
**Comuna Blejoi Şos. Calea Buzău nr. 10, judeţul Prahova**
**Telefon/fax – 0244/410445 , 410660**

**Blejoi nr.** 14882 / 22.07.2026

**PROCES – VERBAL**

**De afişare**

**Astăzi** 22.07.2026, **ora** 15^00, **am procedat la afişarea la avizierul instituţiei** PUBLICITATE DE VANZARE DOSAR NR. 746/2020 DIN. 20.07.2026 PTR. PODARU GEORGETA

**La afişare au participat :**

COMSA MIHAELA - **funcţia** REFERENT

ALEXANDRESCU CORNELIA - **funcţia** REFERENT

**Drept pentru care s-a încheiat procesul – verbal de afişare.**

COMSA MIHAELA **semnătura**

ALEXANDRESCU CORNELIA **semnătura**

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 15229 Din 28-07-2026

# RAPORT DE SPECIALITATE

Prin cererea nr.15166/27.07.2026 POPESCU ANDA –MARIA SI POPESCU RAZVAN, POPESCU OANA- MADALINA SI POPESCU ANDREI CIPRIAN cu domiciliul in orasul Plopeni, str. Prahovei, Nr. 4 respectiv municipiul Ploiesti, str. Alexandru Odobescu, Nr. 3, solicita Consiliului Local Blejoi aprobarea documentației

**„PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (13.401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / COMERȚ ȘI SERVICII", „ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORTURI" (S*stud.* = 13.401 mp)"**

***generat de imobilul*** *din Comuna Blejoi, sat Ploieștori, nr. cadastral 35333 (T17, P108/2, 108/3), nr. cadastral 32764 (DJ102 – km 3+009 – km 4 + 009) – parte din DJ102*

**Inițiator :** **POPESCU ANDA – MARIA ȘI RĂZVAN NICOLAE ȘI POPESCU OANA – MĂDĂLINA ȘI ANDREI CIPRIAN**

**Proiectant general :** **S.C. „ ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING " S.R.L.**

**Proiectant de specialitate:** **HOME A&I PROIECT S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR : urb. Diana Roman**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:**

*Terenul studiat / reglementat pentru realizarea acestei investiții are suprafața de **13.401 mp** și este compus din:*

- ***S = 12.500 mp** – aferent nr. cadastral 35333.*
- ***S = 901 mp** – din totalul de 19.146 mp aferent nr. cadastral 32764, DJ102*

*Terenul reglementat are următoarele vecinătăți:*

- *Nord: nr. cadastral 31212 – teren extravilan*
- *Sud: Nr. cadastral 31215 (teren extravilan), nr. cadastral 31216 (Puț 33, intravilan, Trup 12 / UTR nr. 59, Zona „TE"), nr. cadastral 146923 (drum, municipiul Ploiești)*
- *Est: DJ102 aferent nr. cadastral 32764 – teren extravilan*
- *Vest: nr. cadastral 31217 – teren parțial intravilan, parțial extravilan*

*Imobilele studiate au următorul regim juridic:*

- Terenul identificat cu **nr. cadastral 3533** se află în proprietatea Popescu Anda – Maria și Răzvan Nicolae și Popescu Oana – Mădălina și Andrei Ciprian, conform Convenției de partaj nr. 2350 / 06.08.2024 și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 122517 / 11.06.2026 emis de BCPI Ploiești.
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 32764** - DJ102. Terenul aparține domeniului public al județului Prahova, conform act normativ nr. 906 / 01.09.2012 emis de Guvernul României.

**Prevederi PUG și RLU ale UAT Blejoi – documentații aprobate**

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentații aprobate cu HCL nr. 13/04.09.2019 este pentru: **Zonă terenuri agricole în extravilan – „TA" și Zonă terenuri ocupate de căi de comunicație „TC"**, pentru terenul situat în extravilanul localității și **Zonă căi de comunicație rutieră „Ccr"** pentru terenul situat în intravilanul localității, parte din DJ102.

Totodată, terenul reglementat este situat în ***zona de protecție generată de frontul de captare a apei, respectiv puțul de alimentare apa nr. 33, conductă de aducțiune apă (Apa Nova Ploiești), trecerea unor terenuri în domeniul public al județului / comunei în vederea amenajării unor drumuri pe trasee noi, conform secțiunii S 0.10 și în vederea modernizării DJ102 (str. Găgeni), conform secțiunii S0.20 din „Planșa 6 – Reglementări urbanistice – căi de comunicație".***

**Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :**

Prin documentația de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

1. Extinderea intravilanului UAT Blejoi cu **S=13.401 mp**
2. Se va constitui un nou UTR – **U.T.R. 30.A**.
3. Zonare funcțională:
   - **Zona funcțională Lc / CS – zonă mixtă locuințe colective / comerț și servicii – ZF08**
   - **Zona funcțională SP – zonă spații verzi, sport și agrement – ZF14**

- **SP1 – subzonă spații verzi amenajate și perdele de protecție**

- **Zona funcțională Cc – zonă căi de comunicații și transporturi – ZF06**
  - **Ccr – subzonă căi rutiere**

**„ Lc / CS ” – zonă mixtă locuințe colective / comerț și servicii – ZF08**

- U.T.R. 30.A.
- regim de construire: *izolat pe lot* ;
- funcțiune predominantă / funcțiuni dominante:
  - *construcții rezidențiale cu regim mediu de înălțime;*
  - *comerț și servicii;*
- regim de înălțime maxim propus - Rh: *S / D + P + 5 + M / 6 retras*
- H*max. = 30 m*;
- POT = *50%*;
- CUT = *3,00*;
- retragerea minimă față de aliniament
  - *la DJ102: minim 5 m;*
  - *la celelalte străzi: minim 3 m*
- retrageri minime față de limitele laterale: *minim 3 m;*
- retrageri minime față de limitele posterioare: *minim 3 m;*
- circulații și accese: *se va realiza dintr-un drum public;*
- echipare tehnico-edilitară: *se va realiza prin racord la rețelele existente*;

**„ SP ” – zonă spații verzi, sport și agrement – ZF14**

- **„ SP1 ” – subzonă spații verzi amenajate și perdele de protecție**

Se vor prelua indicatorii urbanistici din PUG:

- U.T.R. 30.A.
- funcțiune dominantă / funcțiuni dominante:
  - *spații verzi amenajate;*
- regim de înălțime maxim propus - Rh: *P*
- H*max. = 4 m*;
- POT = *10%*;
- CUT = *0,1*;
- retragerea minimă față de aliniament: *minim 3 m față de limita de proprietate la drumul de exploatare;*
- retrageri minime față de limitele laterale / posterioare: *minim 3 m față de zona TE, respectiv la limita zonei funcționale față de zona Lc / CS;*
- circulații și accese: *Este interzis accesul auto în incintă. Se pot amenaja locuri de parcare cu acces din stradă pe zona Lc / CS. Este permis accesul auto pentru intreținere, reparații și intervenții;*
- echipare tehnico-edilitară: *se va realiza prin racord la rețelele existente*;

**„ Cc ” – zonă căi de comunicații și transporturi – ZF06**

- **„ Ccr ” – subzonă căi rutiere**

- U.T.R. 30.A.
- funcțiune dominantă / funcțiuni dominante:
  - *căi de comunicații rutiere;*
  - *parcări acoperite sau descoperite;*

Ca urmare a analizarii documentatiei in sedinta din data de16.06.2026 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a judetului Prahova s-a emis punctul de vedere favorabil cu conditii nr. 27 din 16.06.2026, a fost intocmit Avizul nr.15166 din 27.07.2026 de inspectorul de /p. Arhitect Sef, in vederea inaintarii spre aprobare a documentatiei PUZ si RLU de catre Consiliului Local Blejoi si stabilirea duratei de valabilitate a acestuia.

INTOCMIT
Insp.Urbanism
BASAG-COJOCARU CAMELIA

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 15210 Din 27-07-2026

**REFERAT DE APROBARE**
**la proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei**

**PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (13.401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / COMERȚ ȘI SERVICII", „ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORTURI" (S*stud.* = 13.401 mp)"**

Prin cererea nr. 15166/27.07.2026, Popescu Anda-Maria, Popescu Razvan Nicolae, Popescu Oana-Madalina si Popescu Andrei-Ciprian. solicita Consiliului Local Blejoi aprobarea documentației mai sus menționată.

*Terenul studiat / reglementat pentru realizarea acestei investiții are suprafața de **13.401 mp** și este compus din:*

- ***S = 12.500 mp** – aferent nr. cadastral 35333.*
- ***S = 901 mp** – din totalul de 19.146 mp aferent nr. cadastral 32764, DJ102*

*Imobilele studiate au următorul regim juridic:*

- Terenul identificat cu **nr. cadastral 3533** se află în proprietatea Popescu Anda – Maria și Răzvan Nicolae și Popescu Oana – Mădălina și Andrei Ciprian, conform Convenției de partaj nr. 2350 / 06.08.2024 și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 122517 / 11.06.2026 emis de BCPI Ploiești.
- Terenul identificat cu **nr. cadastral 32764** - DJ102. Terenul aparține domeniului public al județului Prahova, conform act normativ nr. 906 / 01.09.2012 emis de Guvernul României.

**Prevederi PUG și RLU ale UAT Blejoi – documentații aprobate**

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentații aprobate cu HCL nr. 13/04.09.2019 este pentru: **Zonă terenuri agricole în extravilan – „TA" și Zonă terenuri ocupate de căi de comunicație „TC"**, pentru terenul situat în extravilanul localității și **Zonă căi de comunicație rutieră „Ccr"** pentru terenul situat în intravilanul localității, parte din DJ102.

**Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :**

Prin documentația de urbanism PUZ prezentată se propun următoarele:

1. Extinderea intravilanului UAT Blejoi cu **S=13.401 mp**
2. Se va constitui un nou UTR – **U.T.R. 30.A**.
3. Zonare funcțională:

- **Zona funcțională Lc / CS – zonă mixtă locuințe colective / comerț și servicii – ZF08**
- **Zona funcțională SP – zonă spații verzi, sport și agrement – ZF14**
  - **SP1 – subzonă spații verzi amenajate și perdele de protecție**
- **Zona funcțională Cc – zonă căi de comunicații și transporturi – ZF06**
  - **Ccr – subzonă căi rutiere**

**„ Lc / CS " – zonă mixtă locuințe colective / comerț și servicii – ZF08**

- U.T.R. 30.A.
- regim de construire: *izolat pe lot* ;
- funcțiune predominantă / funcțiuni dominante:
  - *construcții rezidențiale cu regim mediu de înălțime;*
  - *comerț și servicii;*
- regim de înălțime maxim propus - Rh: *S / D + P + 5 + M / 6 retras*
- H*max.* = *30 m*;
- POT = *50%*;
- CUT = *3,00*;

**„ SP " – zonă spații verzi, sport și agrement – ZF14**

- **„ SP1 " – subzonă spații verzi amenajate și perdele de protecție**

Se vor prelua indicatorii urbanistici din PUG:

- U.T.R. 30.A.
- funcțiune dominantă / funcțiuni dominante:
  - *spații verzi amenajate;*
- regim de înălțime maxim propus - Rh: *P*
- H*max.* = *4 m*;
- POT = *10%*;
- CUT = *0,1*;

**„ Cc ” – zonă căi de comunicații și transporturi – ZF06**

- **„ Ccr ” – subzonă căi rutiere**

- U.T.R. 30.A.
- funcțiune dominantă / funcțiuni dominante:
  - *căi de comunicații rutiere;*
  - *parcări acoperite sau descoperite;*

Documentatia a fost anlizata de C.T.A.T.U. Prahova si a obținut punct de vedere favorabil conditionat nr.27 din 16.06.2026, a fost intocmit Avizul nr.15166 din 27.07.2026, de inspector urbanism, p. Arhitect Sef.

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

INIȚIATOR,
**PRIMAR,**
Adrian DUMITRU

| UTR 29 | IS Rh = S+P+2 | 50% 2.00 | L3 Rh = S+P+2 | 35% 1.05 | SP1 Rh = S+P | 10% 0.10 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| UTR 30 | L/IS1 Rh = S+P+2+M | 40% 1.20 |
|---|---|---|

| UTR 59 | TE Rh = P+1 | 60% 1.20 |
|---|---|---|

| UTR 30.A Rh = S/D+P+5+M/6r | ZF 08 Lc/CS | 50% 3.00 | SP1 Rh = P | 10% 0.10 |
|---|---|---|---|---|

## LEGENDA

**LIMITE**

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

**FOLOSINTA TERENURILOR**

- Teren arabil

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- Zona mixta locuinte, institutii si servicii/ subzona locuinte cu regim mic de inaltime institutii si servicii **L/IS1**
- Zona mixta locuinte colective, comert si servicii; **ZF08-Lc/CS**
- Zona echipare edilitara **TE**
- Zona spatii verzi, sport si agrement-Subzona spatii verzi amenajate si perdele de protectie ZF14-SP1

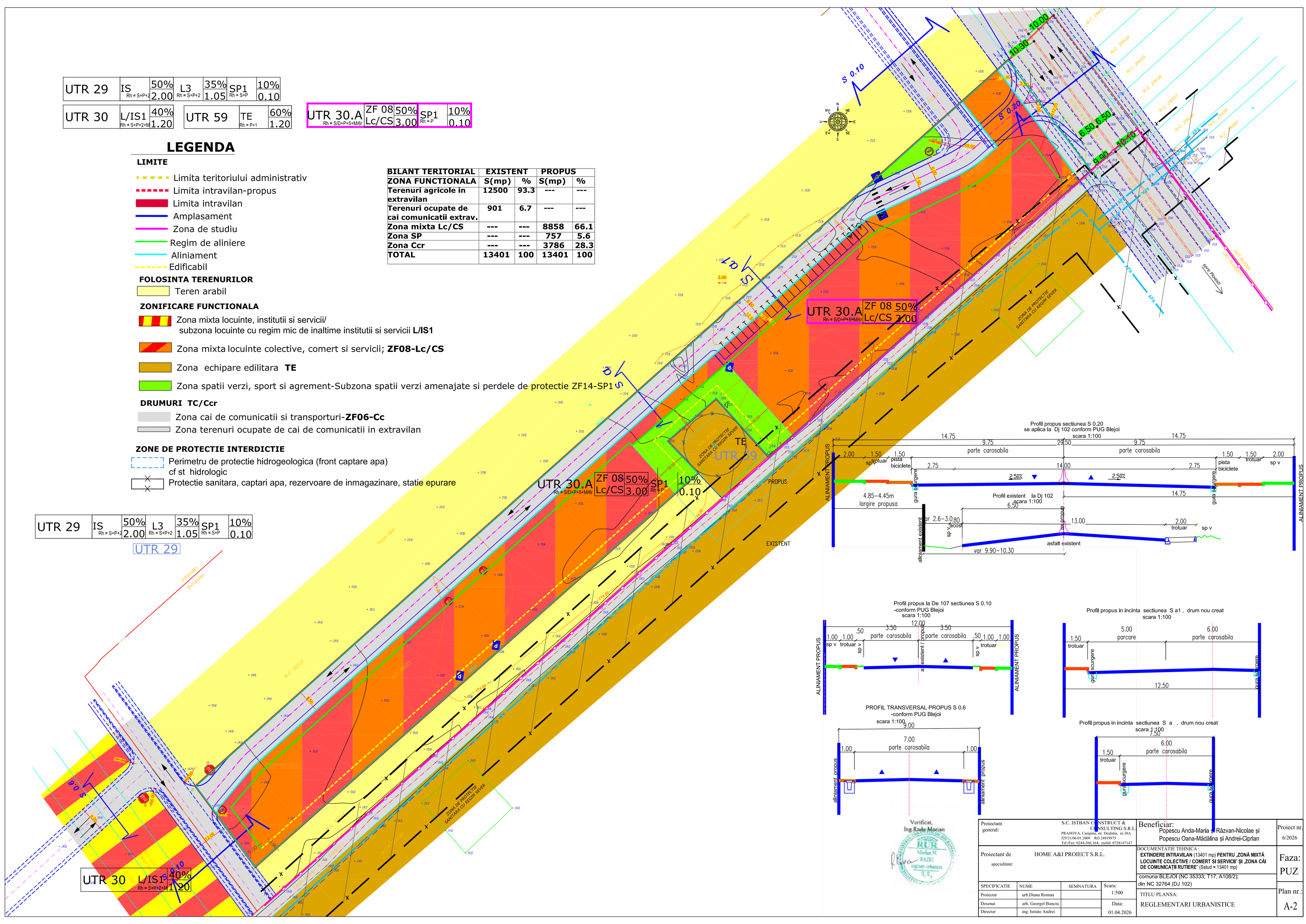
**DRUMURI TC/Ccr**

- Zona cai de comunicatii si transporturi-**ZF06-Cc**
- Zona terenuri ocupate de cai de comunicatii in extravilan

**ZONE DE PROTECTIE INTERDICTIE**

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

| BILANT TERITORIAL | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|---|---|---|---|
| ZONA FUNCTIONALA | S(mp) | % | S(mp) | % |
| Terenuri agricole in extravilan | 12500 | 93.3 | --- | --- |
| Terenuri ocupate de cai comunicatii extrav. | 901 | 6.7 | --- | --- |
| Zona mixta Lc/CS | --- | --- | 8858 | 66.1 |
| Zona SP | --- | --- | 757 | 5.6 |
| Zona Ccr | --- | --- | 3786 | 28.3 |
| TOTAL | 13401 | 100 | 13401 | 100 |




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




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




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




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




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




Verificat,
Ing Radu Marian

| Proiectant general: | S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L. PRAHOVA, Campina, str. Dealului, nr.38A J29/2106/01.2009 RO 24919975 Tel/Fax: 0244-366.164; mobil: 0728147147 | Beneficiar: Popescu Anda-Maria și Răzvan-Nicolae și Popescu Oana-Mădălina și Andrei-Ciprian | Proiect nr. 6/2026 |
|---|---|---|---|
| Proiectant de specialitate: | HOME A&I PROIECT S.R.L. | DOCUMENTATIE TEHNICA : **EXTINDERE INTRAVILAN** (13401 mp) **PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINTE COLECTIVE / COMERT SI SERVICII' ȘI „ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE'** (Sstud = 13401 mp) comuna BLEJOI (NC 35333; T17, A108/2); din NC 32764 (DJ 102) | Faza: PUZ |
| | | TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE | Plan nr.: A-2 |

| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara: 1:500 |
|---|---|---|---|
| Proiectat | urb.Diana Roman | | |
| Desenat | arh. Georgel Bonciu | | Data: 01.04.2026 |
| Director | ing. Istrate Andrei | | |

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

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
# AFERENT UTR 30A

## CAPITOLUL 1. - DISPOZIŢII GENERALE

### 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

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

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

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

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

## 1.2. BAZA LEGALĂ

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

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

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

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

- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România (MO 577/13.08.2010 )

- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la eleborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

## 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiata: locuinte, institutii si servicii si cai de comunicatii rutiere.
1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul UTR 30.A:
-Lc/IS-ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT SI SERVICII-ZF08
-SP-ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT-ZF14-SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE-SP1
- Cc –ZONA CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI-ZF06

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

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

-Lc/IS-ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT SI SERVICII-ZF08

-SP-ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT-ZF14-SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE-SP1

- Cc –ZONA CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI-ZF06

**U.T.R. 30.A**

## CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR FUNCŢIONALE COMPONENTE

### 4.1. Lc/IS-ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT SI SERVICII-ZF08

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

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

a.2. Funcţiunile complementare admise

- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

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

b.2. Utilizări permise cu condiţii

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

- alimentatie publica (restaurant, bufet, fast food, cofetarie, gelaterie, bar cu conditia situarii acestuia exclusiv la parter, a restrictionarii programului de lucru pana la ora 21.30 si a asigurarii de locuri de parcare dedicate

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

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

b.3. Utilizari interzise

- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unitati poluante

## c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

### c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

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

- camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 2 ore la solstitiul de iarna

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru asigurarea exigentei de la articolul anterior

c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul la DJ 102 va fi pe limita de proprietate la 14.95-15.05m din ax
- Aliniamnetul la drumul de pe latura posterioara a terenului, propus prin PUG va fi la minim 6m din ax
- Aliniamentul la drumul nou propus va fi la minim 4.5m din ax.

c.1.2.1 Amplasarea faţă de aliniament

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

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

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

-distanta intre constructii situate pe acelasi lot minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin in baza unui studiu de insorire cu conditia asigurarii unei insoriri de minim 2ore pentru camerele de locuit la solstitiul de iarna .

- Modul de construire: izolat pe lot

### c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

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

c.2.2. Accese pietonale -

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

-Este obligatoriu a fi separat accesul pietonal de cel carosabil

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

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

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

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

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

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

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

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

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

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

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

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

- Sunt interzise imitatiile stilistice.

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

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

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

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

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

- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

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

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

-P.O.T. maxim =50% şi C.U.T.max = 3,0

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

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

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

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

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia

cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

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

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

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

-pentru functiuni de alimentatie publica se vor asigura pentru clienti si personal minim 2 locuri de parcare la 5-10 locuri la masa

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

-se va asigura minim 20% spatii verzi

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

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

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,4 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu

-imprejmuirea pe latura de sud spre drumul ce asigura accesul la puturile de apa se va amplasa cu respectrarea zonelor de protectie sanitare, cu avizul Apa Nova si vor avea maxim 1.6m,de preferinta transparente, cu soclu de maxim 0.6m

## 4.2. —SP-ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT-ZF14-SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE-SP1

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- spatii verzi amenajate

a.2. Funcţiunile complementare admise

- Constructii si echipamante tehnico edilitare
- accese pietonale

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b1.-UTILIZĂRI ADMISE

- spaţii plantate - culoare de protectie aferente echipării tehnico – edilitare;
- conform legilor şi normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecţie.

- constructii si dotari tehnice
- cai de comunicatii pietonale, utilitati
- pergole, iluminat public si ornamental, mobilier urban

b.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

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

- sunt admise construcţii, amenajări şi culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiţia să nu fie generate disfuncţii sau incompatibilităţi cu rolul tehnic deţinut de subzona SP1;

b.3. –UTILIZĂRI INTERZISE

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

## c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

### c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

Conform normelor tehnice

c.1.2..-AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE

-La limita drumului de exploatare ce deserveste exclusiv linia puturilor

c.1.3..-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-La minim 3m fata de limita de propriete la drumul de exploatare

c.1.4..-AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

-minim 3 m fata de zona TE, respectiv la limita zonei fuctionale fata de zona Lc/CS

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

### c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

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

c.2.2.ACCESE PIETONALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c.4.1.-PARCELAREA

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

c.4.2.ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCŢIILOR

- P, maxim 4m

c.4.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

### c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

POT max-10%

CUT max -0.1

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

C5.1..-SPAŢII DE PARCARE

-Este interzisa parcarea in cadrul zonei functionale

c.5.2SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

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

c.5.3..-ÎMPREJMUIRI

-se va executa dupa locurile de parcare

- împrejmuirile spre stradă vor fi de preferinta transparente si dublate de gard viu cu H max=1,40m spre drum nou propus , respectiv 1.6m fata de drumul de exploatare, armonizate cu cele aferente locuintelor colective
- gardurile vor fi finisate din materiale traditionale: lemn, piatra, fier forjat

## 4.3. Cc- ZONA CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI-ZF06

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere
-parcari acoperite sau descoperite

a.2. Funcţiunile complementare admise

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

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

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

b.2.-Utilizări permise cu condiţii

- panouri publicitare cu conditia respectarii regulilor de amplasare

b.3. –Utilizări interzise

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

**c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale
Nu e cazul

c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Se vor respecta razele de racord propuse prin studiul de fundamentare a circulatiei

c.1.2.1 Amplasarea faţă de aliniament
Nu e cazul

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu e cazul

## c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele propuse in PUZ:

**DJ 102**.

Se recomanda mentinerea prospectului S 0.20 din PUG Comuna Blejoi si se propune amenajat cu urmatoarele elemente :

2 x 9,75 m parte carosabila
2 x 1,50 m pista biciclete
2 x 1,50 m trotuar
2 x 2,00 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de 29,50 m

**S 0.10**

Se recomanda mentinerea prospectului S 0.10 pentru drumurile din PUG Comuna Blejoi si se propun amenajate cu urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila
2 x 0,50 m spatiu verde
2 x 1,00 m trotuar
2 x 1,00 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de 12,00 m
In incinta studiata se propune un drum de acces cu prospect a , ce va deservi imobilele propuse si va avea urmatoarele elemente :

a- 2 x 3,00 m parte carosabila
1,50 m trotuar pe partea stanga
Ampriza totala fiind de 7,50 m

-In situatia in care se doreste asigurarea de locuri de parcare cu acces direct din drum nou propus profilul va mai primi 5m parcare intre carosabil si trotuar(profil a1)

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

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

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

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

- Nu este cazul

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

-Nu e cazul

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Nu este cazul

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =-% şi C.U.T.max = -.

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

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

- Nu e cazul

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

-Nu este cazul.

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

- conform prevederilor din zonele functionale cu care se invecineaza

Sef Proiect
**Urb.Georgel Bonciu**

Întocmit,
**urb.Diana Roman**

# 1. SITUATIA EXISTENTA

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

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

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

## LEGENDA

**LIMITE**

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

**FOLOSINTA TERENURILOR**

- Teren arabil

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

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

**DRUMURI TC/Ccr**

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

**ZONE DE PROTECTIE INTERDICTIE**

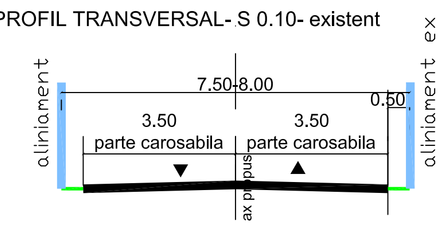
- Perimetru de protectie hidrogeologica (front captare apa) cf st hidrologic
- Protectie sanitara, captari apa, rezervoare de inmagazinare, statie epurare

**COM. BLEJOI**

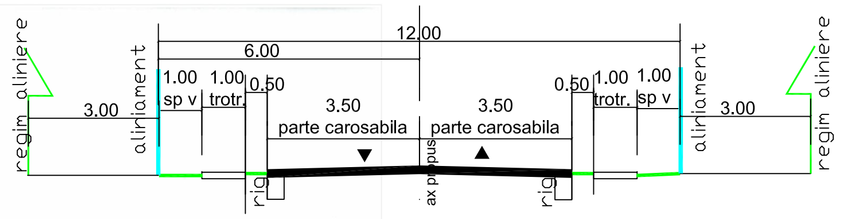
**MUN. PLOIESTI**

TA, TC, Ccr, TE, UTR 59, UTR 29, UTR 30, S0.10, S0.20, 20.75, 5.00, 3.00, Drum propus prin PUG, APA

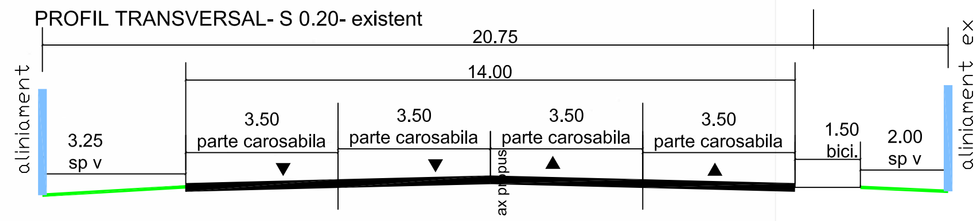
PROFIL TRANSVERSAL- S 0.10- existent



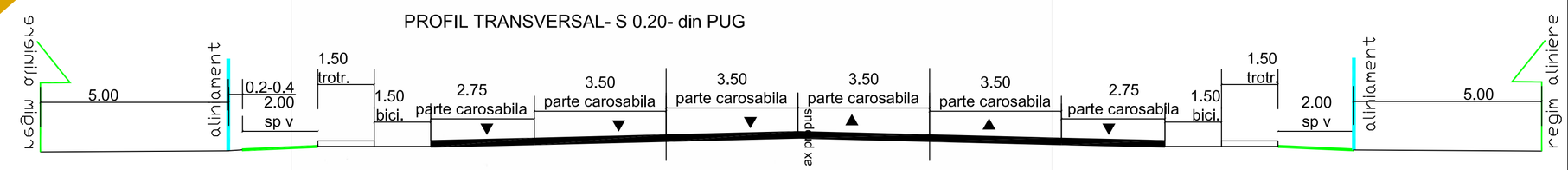

PROFIL TRANSVERSAL- S 0.10- din PUG




PROFIL TRANSVERSAL- S 0.20- existent




PROFIL TRANSVERSAL- S 0.20- din PUG




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

Proiect nr. 6/2026

Faza: PUZ

Plan nr.: A-1