

ROMÂNIA  
Judetul Prahova  
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

Nr. 17793 din 16. AUG. 2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 120 dia 16. AUG. 2022

ÎN SCOPUL:

**P.U.Z. RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE PARTIALA  
DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA MIXTA LOCUINTE  
COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII (SSTUD=37584 MP)**

CA URMARE A CERERII ADRESATE DE:

**SC FINANCEOMNI LEASING SRL  
reprezentata prin NEACSU OVIDIU - ADMINISTRATOR**

cu domiciliul (sediul) în jud. PRAHOVA, MUN. Ploiesti, str. C.T. Grigorscu nr. 3, cod poștal -

înregistrata la nr. 17793 din 03-08-2022

pentru imobilul - teren si/sau constructii situat în judetul PRAHOVA, Mun. Ploiesti, nr. cadastral **144077** (str. Ghe. Grigore Cantacuzino); com. Blejoi, sat Blejoi, nr. cadastral **29164** (tarla 14, parcelele A 80/20...A 80/23), nr. cadastral **21459** (tarla 14, parcela A 85/233), nr. cadastral **21294**, nr. cadastral **21384** (tarla 14, parcela A 85/181), nr. cadastral **23074** (tarla 14, parcela A 80/29...80/50/2), De 85/233 sau identificat prin planuri de încadrare în zonă și de situație anexate,

în temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism:

- proiect nr. B-URB-07-OB5, faza PUG, aprobat cu HCL **Blejoi** nr. 13/04.02.2019.
- nr. 4/13840/1998 din 1998, faza PUG, aprobat cu HCL **Ploiesti** nr. 209/10.12.1999 si nr. 382/24.11.2009 de prelungire a valabilitatii
- Avizul de oportunitate nr. 62/27-07-2022

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## SE CERTIFICA

### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren) este situat parțial în intravilanul municipiului Ploiești și parțial în extravilanul și intravilanul comunei Blejoi și aparține:

- parțial SC WEST PARK DEVELOPMENT SRL conform actului notarial autentificat sub nr. 766/13-04-2009 de Biroul Notarului Public Lupu Maria Luiza și extrasului de carte funciară de informare nr. 100143/03-08-2022 emis de BCPI Ploiești.
  - parțial domnilor Bondaret Niculina și Bondaret Gheorghe conform actului notarial autentificat sub nr. 5035/24.08.2007 de Biroul Notarului Public Ivan Constantin, din municipiul Ploiești și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 100144/03.08.2022 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.
  - parțial SC Financeomni Leasing SRL conform actului notarial autentificat sub nr. 576/09.04.2021 de Biroul Notarului Public Fratian Eugen-Iuliu și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 100147/03-08-2022 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.
  - parțial domnului Ion Toma conform actului notarial autentificat sub nr. 46/21.11.1995 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 100145/03-08-2022 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești;
  - parțial SC Modul Park Investment SRL conform actului notarial autentificat sub nr. 907/04.09.2007 de Biroul Notarului Public Galea Ion, din municipiul Ploiești și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 100146/03-08-2022 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești;
  - parțial domeniului public al comunei Blejoi conform H.G.R. nr.1359/2001, cu modificările și completările ulterioare și adeverinței nr. 19517/06.10.2021 emisă de Primaria comunei Blejoi.
  - parțial domeniului public al județului Prahova aflat în administrarea Municipiului Ploiești conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 100148/03-08-2022 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.
- Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 100143/03-08-2022 emis de BCPI Ploiești pe terenul cu NC 23704 se notează dreptul de preemțiune în favoarea LUMINA DE INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT SA și sarcini : drept de servitute și trecere perpetuu precum și dreptul de suprafață asupra întregii suprafețe a terenului, dreptul SC COMPACT MOTOR SRL să transmită către terți dreptul de servitute și suprafață sau folosință acestuia către SC TOUR UNLIMITED SRL sau oricărui afiliat terț, în mod liber, fără a avea nevoie de aprobarea expresă a SC WEST PARK DEVELOPMENT SRL, drept de servitute și suprafață în favoarea imobilelor cu NC 12206, NC 26347, NC 26348, NC 26344, NC 26345, proprietatea SC COMPACT MOTOR SRL, servitute de trecere auto și pietonală neexclusivă, servitute de trecere pentru utilități neexclusiv, servitute de trecere pentru efectuarea unor lucrări, neexclusiv, suprafață pentru amplasarea, exploatarea și întreținerea rețelelor de utilități (gaze

naturale, energie electrică, apă, canalizare, incendiu, etc.) subterane și/sau supratere, împreună cu toate instalațiile și echipamentele aferente acestor rețele neexclusiv.

Conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 100144, 100145/03-08-2022, terenurile cu NC 21384 și NC 21294 sunt aflate sub incidența Art. 3 (alin. 1) din Legea nr. 17/2014.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 100147/03-08-2022 emis de BCPI Ploiești pe imobilul cu NC 29164 se notează promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată între FINANCEOMNI LEASING SRL în calitate de promitent vânzător și METCHIM SA în calitate de promitent cumpărător și sarcini: ipoteca legală în favoarea Petroconsult Invest SRL.

Conform adresei nr. 22755/28.10.2021 emisă de Primăria mun. Ploiești - Direcția Gestiune Patrimoniu- Serviciul Inventariere și evidența bunuri, municipiul Ploiești are în derulare în zonă proiectul „Modernizare str. Ghe. Grigore Cantacuzino în zona pasaj CFR Podul Înalt prin lărgirea la 4 benzi, reabilitare str. Ghe. Grigore Cantacuzino, tronson Șos. Vestului-limita oraș, inclusiv terminal multimodal.

Conform PUG și RLU al mun. Ploiești - documentații aprobate, terenul studiat este situat în zonă de protecție DJ 156.

Conform PUG și RLU al comunei Blejoi - documentații aprobate, terenul studiat este situat parțial în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ și în zonă cu restricție de construire pentru trecerea unor terenuri în domeniul public al localității pentru amenajarea unui drum nou propus, în zonă de protecție a unor tumuli reparați, LES 20 kV, rețea fibră optică (Telekom), conducte transport produse petroliere (Conpet), în zona de protecție sanitară (benzinărie), aducțiune apă (Crângul lui Bot-Ploiești), aducțiune apă (ESZ Prahova) și în perimetrul de protecție hidrogeologică (front captare apă)

## 2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul care se va studia prin PUZ are categoria de folosință: **arabil și drum**.

Destinația stabilită prin PUG-urile și RLU-urile localităților - documentații aprobate - este pentru:

-Municipiul Ploiești: **zonă pentru căi de comunicație rutieră "CCr"**.

-Comuna Blejoi: **zonă instituții și servicii "IS", zonă mixtă locuințe, instituții și servicii "L/IS", subzona mixtă locuințe colective, instituții și servicii "Lc/IS", zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement „SP”, subzona spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție "SP1" și zona căi de comunicație „CC”, subzona căilor de comunicație rutieră „CCr”.**

### PUG MUNICIPIUL PLOIEȘTI

**CC -zona cai de comunicație si construcții aferente**

#### Utilizări permise

- oricare din construcțiile cu funcțiunile dominante;
- rețeaua de strazi din intravilan aparținând domeniului public ;
- parcajele publice ;
- unitati ale întreprinderilor de transporturi teritoriale.
- orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice si in zona de protecție a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice
- construcții instalații aferente exploatării întreținerii liniilor de cale ferată.

#### Utilizări permise cu condiții:

- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea art.18 și 20 din R.G.U. , conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice, a acordurilor Ministerului Transporturilor si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție si exploatare si care respecta prescripțiile tehnice si reglementările urbanistice privind functionalitatea , sistemul constructiv , coformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de construcție si exploatare ;
- oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform legii 50/1991 republicata , legii 10/1995, a studiului de impact si a acordului de mediu ;
- oricare din funcțiunile de la art.4 pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din construcțiile aparținând funcțiunilor conform art. 2 în zonele în care s-a instituit interdicție temporară de construcție, până la elaborarea si aprobarea conform legii a studiilor si proiectelor de specialitate necesare precizate prin reglementari;
- orice construcție , în condițiile paragrafului anterior , care prin amplasare si funcționare nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice si pe caile ferate în condiții optime de capacitate , fluenta si siguranța; accesele carosabile si pietonale la aceste construcții vor fi amenajate si semnalizate corespunzător normativelor si standardelor specifice.

#### Utilizări interzise:

- orice construcție care prin amplasare , configuratie sau exploatare deranjează buna desfășurare , organizare si desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranța si protecție a drumurilor sau caii ferate;
- lucrări si construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze , titei , produse petroliere , energie electrica si alte instalații de acest gen ) si care afectează securitatea circulației pe drumurile publice /caile ferate si nu permit intervenția în caz de avarie fara blocarea sau întreruperea traficului.

#### Interdicții temporare:

- orice construcție în zonele reglementate prin interdicție temporară , până la realizarea — lucrărilor (rezolvare intersecției, extindere si modernizare de strazi existente, trasee de strazi noi, traversări etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG, a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții si aprobate conform legii;
- si aprobarea studiilor urbanistice precizate-PUZ/PUD

#### Interdicții permanente:

- orice fel de construcții care prin funcțiune , conformare , volumetrie si estetica împiedică asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii chioscuri , anexe gospodărești , panouri publicitare ;
- orice fel de construcție care , prin dimensiuni, destinație si amplasare față de zonele cu echipare tehnico -edilitară asigurată (acoperire sub aspect tehnic si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați ;
- se va respecta zona de protecție sanitară si servitutele legal instituite , evidențiate în planurile din P.U.G.

### PUG COMUNA BLEJOI

**Zonă instituții și servicii "IS"**

#### **UTILIZARI PERMISE**

- construcții administrative (sediu primarie, sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații

- neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc);
- constructii de invatamant (gradinite, scoli primare si gimnaziale, after school si terenuri sport aferente);
- constructii de sanatate (spital, cabinet medical, dispensar rural, farmacie, cresa);
- constructii de cultura (camin cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expozitii);
- constructii de cult (biserica, pangar, casa praznica, lumanarar, etc);
- constructii financiar bancare ( filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);
- constructii comerciale (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);
- constructii de prestari servicii (centre afaceri, sali de conferinta, servicii de pompe funebre, showroom); servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc);
- constructii pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- constructii tehnice;
- locuinte de serviciu;
- constructii pentru agrement, distractie (piscina, sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport in spatii acoperite, cinema, patinuar, etc);
- constructii si instalatii pentru protectie;
- semnalistica;
- piata, targ;
- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transport;
- depozite ce deservesc centre comerciale;
- spalatorie auto;
- service auto;
- activitati de productie pentru patiserie, cofetarie si panificatie;
- strazi si trotuare;
- parcaje si garaje;
- spatii de circulatie pietonala, piete civice, pietete pentru intalniri publice;
- retele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit, existent;
- spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement;
- scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, perdele de protectie, parcuri, locuri de joaca;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- piscine acoperite sau descoperite;
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane si publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel incat sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea, in conformitate cu legislatia in vigoare;

#### **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- IS- localurile care comercializeaza bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu conditia de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100 m fata de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare, scoli si gradinite) si fata de biserici;
- locuinte individuale (cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 160 mp suprafata construita );
- distributie carburanti, vulcanizare la o distanta de 50 m fata de zona de locuit;
- se permite conversia locuintelor in constructii de prestari servicii sau comert , partial sau integral, cu conditia de a asigura locurile de parcare necesare ;
- pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitară față de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.
- se permit locuințe/unități cazare noi, in zona de protectia cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- oricare din constructiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protectie a drumului judetean, cu conditia obtinerii avizului din partea administratorului drumului si a administratorilor retelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea constructiilor în zona de protectie a retelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare se pot amplasa la o distanta mai mica de 2,0 m fata de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora sa fie in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurilor, in afara fondului forestier, se realizeaza cu avizul Garda Forestiera;
- pentru obiective de investitii noi, inclusiv pentru documentatii de urbanism P.U.Z. si P.U.D. ale caror constructii depasesc inaltimea de 20 metri se va obtine aviz de la „ Serviciul de telecomunicatii speciale”.
- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- in zona de protectie a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) constructiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor si avizul Companiei Naționale de Căi Ferate, „C.F.R.”;

#### **UTILIZARI INTERZISE**

- se interzice orice tip de constructie in zona de protectie a gospodariei de apa si a captarii de apa;
- mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului;
- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- anexe pentru cresterea animalelor în gospodariile populatiei;
- cladiri pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajari provizorii pe domeniul public;



- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

#### **INTERDICȚII TEMPORARE**

- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului.
- pentru toate clădirile monumente clasate, clădirile cu valoare istorică și arhitecturală propuse pentru clasare și clădirile cu valoare istorică și arhitecturală este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova (aceste clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);
- pentru toate construcțiile și amenajările propuse în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesară obținerea „certificatului de descarcare de sarcină arheologică” – avizul Direcției de Cultură Prahova (avizul Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova);
- pentru toate clădirile cu valoare istorică și arhitecturală propuse pentru clasare se interzic toate lucrările de construire sau desființare până la clasarea lor în lista LMI;
- Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

#### **INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare.
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să blocheze fluxul pietonal sau carosabil și care poate să afecteze imaginea din zonă ( finisaje nefinalizate, finisaje în stare proastă, culori stridente);
- în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea arterelor de circulație cu trafic rutier intens;

#### **Zonă mixtă locuințe, instituții și servicii "L/IS'", L/IS- subzona mixtă locuințe individuale, instituții și servicii**

##### **UTILIZARI PERMISE**

- locuințe în regim de construire discontinuu (izolat) sau continuu (cuplat, înșiruit);
- locuințe unifamiliale, bifamiliale, plurifamiliale ( maxim 4 familii);
- împrejurimi;
- subsol;
- anexe gospodărești pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatării terenurilor, patule, fanar, bucatării de vară, dependințe, magazie, etc.;
- sere/solarii pentru consum propriu;
- anexe la locuințe pentru agrement: foisor, loc de joacă, piscină destinată doar proprietarilor;
- adăposturi pentru animalele proprii gospodăriei;
- strazi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto);
- spații verzi amenajate pentru joacă și agrement, scuaruri, perdele de protecție ;
- rețele tehnico-edilitare de: alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale; evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual;
- construcții administrative ( sediu politic, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc);
- construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school);
- construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, creșă);
- construcții de cultură (camin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții);
- construcții de cult;
- construcții financiare bancare ( filiale banci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică- restaurant, cofetărie, cafenea, ceainărie, bar, bufet);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparații încălțăminte, de croitorie, etc); frizerie, coafură, salon de înfrumusețare, spalatorie auto, service auto, etc) ;
- construcții de servicii tehnice ;
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement, distracție (sali de jocuri, discotecă, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinuar, etc);
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- sere/solarii;
- strazi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, piețe civice, piețe pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate, parc, scuaruri, plantații de aliniament la strazi, perdele de protecție, locuri de joacă, piscină publică;
- sport și recreere în spații acoperite;
- chioscuri pentru difuzarea presei;
- mobilier urban ;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;

-sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea, in conformitate cu legislatia in vigoare;

#### **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- se permite conversia locuintelor in constructii de prestari servicii sau comert , partial sau integral, cu conditia de a asigura locurile de parcare necesare ;
- localurile care comercializeaza bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu conditia de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100 m fata de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare,scoli si gradinite) si fata de biserici;
- se permit locuințe/unități cazare noi, in zona de protectia cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- pentru unitatile care, prin specificul activității lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate,centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara față de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.
- se instituie interdictie de construire pana la elaborare PUZ in zonele identificate in plansa 3. „Reglementari urbanistice-zonificare”;
- oricare din constructiile permise se pot amplasa în zona de protectie a drumului judetean, cu conditia obtinerii avizului din partea administratorului drumului si a administratorilorretelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea constructiilor în zona de protectie a retelelor tehnico-edilitarese va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- in interiorul zonei de protectie sanitara nu se pot amplasa puturi forate/fantani pentru alimentare cu apa potabila ;
- pentru toate cladirile monumente clasate, cladirile cu valoare istorica si arhitecturala propuse pentru clasare si cladirile cu valoare istorica si arhitecturala este necesar obtinerea avizului Directiei de Cultura Prahova
- pentru toate constructiile si amenajarile propuse în zonele de protectie a siturilor arheologice este necesara obtinerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologica” – avizul Directiei de Cultura Prahova (avizul Muzeului Judetean de Istorie si Arheologie Prahova);
- anexe pentru cresterea animalelor în gospodariile populatiei, cu conditia de a fi amplasate la min. 20 m fata de aliniament si cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei (in gospodariile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curenta și canalizare printr-un sistem centralizat de distributie, adaposturile pentru cresterea animalelor în curtile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de pasari se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuinta învecinata si se exploateaza astfel încat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate);
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încat sa nu impiedice circulatia rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare se pot amplasa la o distanta mai mica de 2,0 m fata de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încat proiectia la sol a acestora sa fie in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- pentru obiective de investitii noi, inclusiv pentru documentatii de urbanism P.U.Z. si P.U.D. ale caror constructii depasesc inaltimea de 20 metri se va obtine aviz de la „ Serviciul de telecomunicatii speciale”.
- in zona de protectie a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) constructiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor si avizul Companiei Nationale de Căi Ferate,„C.F.R.”;

#### **UTILIZARI INTERZISE**

- mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului;
- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajari provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- functiuni care genereaza trafic greu si cu frecventa ridicata;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediiilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situatia in care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei cladirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in incinta si pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
- se interzic pensiuni in zona de protectie a cimitirelor;
- in zona de protectie fermei zootehnice se poate construi doar in urma intocmirii unui studiu de impact asupra sanatatii elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de catre Ministerul Sanatatii, care sa stabileasca conditiile de construibilitate;
- autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurilor, in afara fondului forestier, se realizeaza cu avizul Garda Forestiera;
- orice constructie care genereaza zona de protectie sanitara si care nu este reglementata prin PUG;

#### **INTERDICTII TEMPORARE**

- In zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui risc de inundabilitate, autorizarea constructiilor se va realiza in urma realizarii masurilor de eliminare a riscului.
- pentru toate cladirile cu valoare istorica si arhitecturala propuse pentru clasare si cladirile cu valoare istorica si arhitecturala este necesar obtinerea avizului Directiei de Cultura Prahova (aceste cladiri sunt identificate in plansa 3. Reglementari urbanistice-zonificare);
- pentru toate cladirile cu valoare istorica si arhitecturala propuse pentru clasare se interzic toate lucrarile de construire sau desfiintare pana la clasarea lor in lista LMI;
- se interzic cladirile cu subsol in zona inundabila pana la realizarea lucrarilor hidrotehnice de aparare maluri;
- se instituie interdictie de construire pana la elaborare PUZ in zonele identificate in plansa 3. „Reglementari urbanistice-zonificare”;
- Pentru toate lucrările si activitățile de pe terenurile situate in perimetrele de protecție hidrogeologica este necesara evaluarea

impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

#### **INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să blocheze fluxul pietonal sau carosabil și care poate să afecteze imaginea din zonă (finisaje nefinalizate, finisaje în stare proastă, culori stridente);

**Zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement „SP”, subzona spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție "SP1"**

**SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

**SP1- subzona spații verzi amenajate agrement și perdele de protecție**

#### **UTILIZARI PERMISE**

- spații plantate;
- amenajări de parcuri și scuaruri;
- oglinzi de apă;
- plantatii de protecție la parcuri și râuri;
- spații verzi de-a lungul arterelor de circulație;
- rețele tehnico-edilitare
- adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- spații deschise, dar acoperite (pavilioane) pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț specifice programului de parc și zonă de agrement;
- mobiliu urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise – zonă de agrement și parc;
- se permite amenajarea unei zone de odihnă și recreere dacă se vor asigura:
  - instalații de alimentare cu apă potabilă;
  - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
  - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
  - spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
  - bănci și spații amenajate pentru picnic

#### **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă se admit amenajări hidrotehnice specifice pentru stabilizarea malurilor;
- în spațiile plantate din intersecțiile aferente Ccr se vor permite doar lucrări aferente Ccr și elemente decorative sau tip semnal, obiecte simbol, pergola, indicatoare de circulație;

#### **UTILIZARI INTERZISE**

- locuințe și instituții
- unități industriale și agricole
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunța activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incintă și pe elementele de împrejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
  - nu se admit construcții în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă
- să nu producă tăieri sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului;
- tăierea arborilor și arbuștilor se poate face conform legislației în vigoare;

#### **INTERDICTII TEMPORARE**

- În zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului.
- Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

#### **INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- se interzic orice intervenții care contravin legii și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunatoare asupra vegetației;
- orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spațiilor respective și ar putea altera calitatea mediului;
- în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea arterelor de circulație cu trafic rutier intens;

**CC - ZONA CAI DE COMUNICATII- subzona cai de comunicatii rutiere-Ccr**

#### **Utilizari permise:**

- circulație carosabilă, intersecții la nivel, trotuare, alei pentru cicliști, santuri, rigole, plantatii de aliniament, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii și treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, parcaje publice, mobilier urban (cos de gunoi, bănci, fantani), lucrări de terasament;

#### **Utilizari permise cu conditii:**

- autorizatia de construire se va elibera cu conditia amenajarii profilelor conform Plansa - Reglementari urbanistice –cai de comunicare;
- construcții, echipamente și alte amenajări aflate în zonă de protecție a drumurilor publice se pot realiza cu condiția obținerii avizelor organelor de specialitate ale administrației publice locale;
- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de rețele;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către



autoritatile administratiei publice locale cu avizul administratorului drumului si al Politiei rutiere;

-sunt admise lucrari de modernizare, extindere, reparatii de drumuri existente, dupa executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus;

-realizarea drumurilor se va face respectand STAS-urile din domeniu;

-traversele aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii;

-amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament) ;

-pe trotuarele/spatiile pietonale cu o latime de cel putin 2,25 m se pot amplasa panouri publicitare mobile pliante, avand ca scop promovarea comerciala, comunicarea de tarife sau actiuni promotionale, specifice activitatii desfasurate de beneficiarul publicitatii, in urmatoarele conditii:

a) dimensiunile maxime ale panoului vor fi de 0,50 m x 0,90 m; b) amplasarea panoului este permisa numai in dreptul spatiului destinat activitatii care face obiectul publicitatii si numai pe durata programului zilnic de functionare a acestuia;

-pe stalpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizari rutiere si indicatoare de circulatie se pot amplasa panouri peste cota minima de +4,00 m de la sol; -pe un stalp se poate amplasa un singur panou, iar proiectia la sol a panoului se va situa in afara gabaritului carosabilului;

-panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafata maxima de 2,20 mp se amplaseaza la o distanta de cel putin 25,00 m intre panouri; -in situatia in care ansamblul de mijloace de publicitate este constituit dintr-o succesiune de panouri publicitare de diferite dimensiuni dispuse in orice combinatie, distanta dintre panouri va fi de minimum 50,00 m; -sunt exceptate de la prevederile de mai sus, mijloacele de publicitate amplasate in interiorul incintelor centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale, astfel definite in conformitate cu legislatia in vigoare; -de-a lungul drumurilor de interes judetean conform clasificarii prevazute de legislatia in vigoare privind regimul drumurilor, in cadrul zonei de protectie a acestora se pot amplasa panouri publicitare, in urmatoarele conditii:

a) la minimum 2,50 m inaltime de la sol, pentru panourile cu suprafata utila mai mare de 2,50 mp per fata;

b) cu distanta de minimum 50,00 m intre 2 panouri publicitare, pe sectoarele de drum din intravilan;

c) in afara curbelor cu vizibilitate redusa;

d) la minimum 100,00 m fata de intersectiile semaforizate;

-adaposturile destinate publicului si statiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu doua fete utile suprafata totala de publicitate nu va depasi 4,50 mp; -chioscurile de ziare si alte chioscuri cu activitati comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri cu suprafata unitara de maximum 2,00 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri, suprafata totala de publicitate pentru un chiosc nu va depasi 6,00 mp; -bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o inaltime minima de 5,00 m fata de sol, astfel incat sa nu afecteze vizibilitatea rutiera si imaginea urbana; - bannerele vor fi amplasate astfel incat distanta intre acestea sa fie de minimum 100,00 m; - este permisa amplasarea bannerelor pe o durata de cel mult o luna calendaristica; - steagurile publicitare montate pe catarg si pe stalpi, la inaltimea minima de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplaseaza numai in locuri in care nu impiedica vizibilitatea circulatiei rutiere;

- pe un catarg se poate amplasa un singur steag; - durata de mentinere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu inca o perioada de 30 de zile;

-este permisa amplasarea indicatoarelor publicitare directionale, in afara casetelor si steagurilor publicitare, pe stalpii de iluminat public, daca pe acestia nu sunt montate semnalizari rutiere, in urmatoarele conditii:

a) suprafata indicatorului publicitar directiona este mai mica de 1,00 mp;

b) inaltimea de amplasare este de minimum 4,00 m;

c) pe un stalp se poate monta un singur indicator publicitar directiona;

- amplasarea de stalpi-suport pentru indicatoarele publicitare directionale se va realiza in baza avizului emis de autoritatile publice locale;

#### **Utilizari interzise:**

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;

- lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului;

- amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in curbe si in intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii sau care obtureaza vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta mai mica de 50 m, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in interiorul intersectiilor si al sensurilor giratorii, in spatiul destinat circulatiei autovehiculelor si semnalizarii rutiere, in zone in care desfasurarea in conditii normale a traficului ar putea fi perturbata;

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe stalpii de sustinere a elementelor de semnalizare rutiera sau de circulatie; -

amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe lucrarile de arta care traverseaza drumul, pe portale cu semnalizare rutiera sau in solutii independente autoportante in traversarea drumului. -se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin forma, continut, dimensiuni si culori in combinatii specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutiera sau impiedica vizibilitatea acestora, precum si a indicatoarelor de orientare si informare;

-se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;

-se interzice instalarea panourilor pe acoperisul adaposturilor destinate publicului, statiilor de autobuz si al chioscurilor; -este interzisa amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicitatii, cum sunt: instalatiile de semaforizare;

-nu este permisa amplasarea bannerelor in intersectii, in zone in care impiedica vizibilitatea rutiera sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau in locuri unde exista panouri publicitare; - este interzisa amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpilor in scopul exclusiv de sustinere a bannerelor;

#### **Interdictii temporare:**

Interdictii temporare de construire sau stabilire pentru realizarea unor strazi noi. Aceste interdictii sunt valabile pâna la realizarea si aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.

-Pentru toate lucrarile si activitatile de pe terenurile situate in perimetrele de protectie hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protectiei mediului.

#### **Interdictii definitive:**

- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena si verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutiera;

-amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea semnelor rutiere;

### 3. REGIMUL TEHNIC

Terenul în suprafață totală de 37584 mp este situat în parțial în *extravilanul* și parțial în *intravilanul* comunei Blejoi în UTR 48, și parțial în *intravilanul municipiului* Ploiești (S=4672 mp aferenți NC 144077) în UTR VI, are acces din DJ 156 (Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino-NC 144077) și posibilități de racordare la rețelele existente în zona. În zonă există LES 20 kV, rețea fibră optică (Telekom), conducte transport produse petroliere (Conpet), aducțiune apă (Crângul lui Bot-Ploiești), aducțiune apă (ESZ Prahova).

Documentația PUZ se va elabora cu respectarea prevederilor avizului de oportunitate nr.62/27-07-2022 aprobat de Președintele Consiliului Județean Prahova fundamentat prin studiul de oportunitate privind întocmire PUZ avizat favorabil în ședința comisiei CTATU Prahova din 20-04.2022, a prevederilor PUG și RLU ale localității, HGR 490/2011, Codului Civil (aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecția mediului.

Prin P.U.Z. se va defini un nou U.T.R. și se vor stabili: zonarea funcțională indicatori urbanistici maximi admisi, POT, CUT, regim maxim de înălțime, soluția de circulație, profile drumuri, aliniamente, regim de aliniere, edificabil, volumetrie, aspect arhitectural, asigurarea utilitatilor și a spațiilor verzi din cadrul zonei studiate.

#### **PUG MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

##### **CC -zona cai de comunicație și construcții aferente**

##### **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

##### **Amplasarea fata de drumurile publice :**

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drumuri comunale și străzi în intravilan;
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fașiile de siguranță și zonele de protecție;
- ZONELE DE PROTECȚIE sunt stabilite în funcție de categoria străzii, astfel:
  - în afara localităților -fași de teren între marginile exterioare fașiei de siguranță si:
    - 26 m din ax la DN;
    - 24 m din ax la DJ
    - 20 m din ax la drumurile comunale;

Aceste terenuri rămân în gospodărirea acelor care le au în proprietate sau administrație, cu folosința respectivă.

- în intravilanul localității - lățimea zonei străzii stabilită prin prospecte, în planurile fiecărui UTR.

##### **Conform PUG și RLU mun. Ploiești - documentații aprobate - se vor respecta următoarele prospecte de străzi:**

**- DJ 156 (str. Gh. Grigore Cantacuzino) profil nr. 6 distanța între aliniamente este de 23 m astfel: 2x7,00 m carosabil, 2x1,50 m spațiu verde, 2x3,00 m trotuar**

##### **Amplasarea fata de cai ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.:**

- se va respecta R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare
- orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul R.A. - S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor.

##### **Amplasarea fata de aliniament:**

- vor fi respectate proiectele specificate pentru fiecare UTR, determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității);

##### **Amplasarea în interiorul parcelei:**

- se face respectând R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare
- conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate;

##### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **Accese carosabile:**

- se respecta R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- în zonele adiacente DN/DJ, pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale sau de detaliu se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;
- fundaturile - cu o lungime maxim admisă de 175 m.- trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător;

##### **Accese pietonale:**

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

##### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

##### **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:**

- se va face în conformitate cu R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
  - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
  - mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
  - construiască noi rețele.

##### **Realizarea de rețele tehnico - edilitare:**

- se vor respecta prevederile R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare
- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de consiliul local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, marire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelari, instituiții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 101/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;



- cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat ;
- indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare , realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea in constructii , precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;
- pentru lucrarile enuntate, investitorul sau beneficiarul va obtine avizele administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice judetene necesare, precum si ale regiilor de specialitate- in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar.

#### Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- se supune prevederilor R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările si completările ulterioare
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale ; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile ;
- retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului ;
- retelele de apa ,canalizare , alimentare cu energie termica drumuri si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei ;
- lucrarile de bransare la retelele de utilitate publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- iucrarile de extindere se fac conform art. 16 si , dupa realizare trec in proprietate publica si se administreaza conform legii.

#### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje ,spatii verzi si imprejurimi

##### Parcaje :

- pentru once functiune se va respecta RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările si completările ulterioare
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care pin specific (functiunile zonei centrale - vezi RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările si completările ulterioare) necesita parcaje si nu le poate asigura in perimetrul parcelei respective ;
- utilizarea domeniului public, nu se aplica pentru cladiri cu terenuri adiacente la DN/DJ ;
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mad dimensiuni fara studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator).

##### Spatii verzi:

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul tailor de circulatie prevazute prin prospecte
- pentru constructii specificate la art. 2 si 3 , eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate ;
- penru constructiile cu functiuni specificate pentru care R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările si completările ulterioare- nu precizeaza indicatori minimi , se va asigura un spatiu verde si plantat de 15% din parcela sau conform studiului de impact ;

##### Imprejurimi:

- se va respecta R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările si completările ulterioare

## **PUG COMUNA BLEJOI**

### **Zonă instituții și servicii "IS"**

### **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

-se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei:

-Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

-In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.

-se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte NP 057/2002

-necesitatile de insorire si iuminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:

- pentru constructiile administrative si financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire;
- pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare;
- pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor;

- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarul spre rasarit;

#### **AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**

-aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

-in zona de protectie a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) constructiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor si avizul Companiei Naționale de Căi Ferate,,C.F.R.”;

#### **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

-cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus la minim 5m pentru toate tipurile de cladiri (locuinte, institutii, servicii, etc.) ;

#### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

-se vor respecta prevederile din PUZ-uri aprobate;

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;

-pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe;

- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;

- retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de minim 3,00 m;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 2,00 metri; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,00 m;

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim 5,00 metri.

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 3,00m, în cazul în care

fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor încăperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala aceasta distanta se poate reduce;

- anexe se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;

UTR 24, 32 – Retragera fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei = 3,00 m.

UTR 38 – Retragera fata de limitele laterale va fi de minim 10,00 m si 2,00 m fata de limita posterioara a parcelei (conform PUZ aprobat).

UTR 39 – Retragera fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei = 8,00 m.

UTR 45B

#### **Retragerile fata de limitele laterale**

-minim jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 2,0 m, retragera fata de limitele loturilor construibile similare din vecinatate.

#### **Retragerile fata de limitele posterioare**

-minim jumătate din înălțimea de cornisa, dar nu mai puțin de 4,0 m.

UTR 2– 3,5 m fata de limitele laterale si posterioare;

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **ACCES CAROSABILE:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,50 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

- circulațiile carosabile din apropierea cladirilor de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

-pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandându-se accesul la drumul cel mai puțin important;

-caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

-conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 2 a prezentului regulament;

##### **ACCES PIETONALE:**

IS- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

- caile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca parti componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

##### **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

- În localitate există rețele de energie electrică, telefonie, apă, gaze și cablu TV.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

- în cazul excepțional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice;
- în momentul realizării rețelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zona beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală

- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

- prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească după necesități, capacitatea rețelilor publice existente;
- construiască noi rețele;

##### **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :**

-realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;

- racordarea burlanelor cladirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile rețele tehnico- edilitare se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

##### **PARCELAREA :**

Pentru Planurile Urbanistice Zonale se va păstra parcelarea propusă prin PUZ;

IS - Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru instituții și servicii de interes general:

- a. deschidere la strada - min. 12 m;
- b. suprafața minimă a parcelei - min 350 mp;
- c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

2. pentru construcții destinate turismului:

- a. deschidere la strada - min. 15 m;
  - b. suprafața minimă a parcelei - min 500 m;
  - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcţiunilor construcţiei pe care urmează să o primească atât în ceea ce priveşte atributele de fapt (natura şi caracteristicile terenului), cât şi de drept (servitutiile care îl grevează);  
- condiţiile de construibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- echipare cu reţele tehnico-edilitare;
- forme şi dimensiuni care să permită regulile de amplasare şi conformare din prezentul regulament;

2. pentru funcţiunea dominantă –locuinţe:

- deschidere la stradă - min. 12 m pentru locuinţe izolate, cuplate;
  - suprafaţa minimă a parcelei pentru locuinţe izolate- min 450 mp;  
suprafaţa minimă a parcelei pentru locuinţe cuplate- min 300 mp;
  - adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea sa;
- UTR 24 – deschidere la stradă - min. 12 m;  
UTR 29 –suprafaţa minimă a parcelei - min 1000 mp;  
– deschidere la stradă - min. 25 m;

UTR 38,39 – deschidere la stradă - min. 30 m;

UTR 45B – deschidere la stradă de minim 12.5 m/25.0 m la stradă;

-parcela minimă în suprafaţa de S= min.1.100mp;

-Pentru clădirile aparţinând funcţiunii dominante se va respecta parcelarea propusă – front minim la stradă şi nu vor fi autorizate decât construcţiile care pot respecta toate normele de conformare;

UTR 2– se va păstra parcelarul existent;

#### INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

-înălţimea maximă admisă nu va depăşi 10 m la cornişa şi 12 m la coama , regim maxim de înălţime propus S+P+2;

-pentru staţiile de distribuţie carburanţi se permit pentru elementele de semnalizare înălţimi de 20 m;

-se permite demisol sau subsol;

UTR 29 –înălţimea maximă admisă nu va depăşi 18 m la cornişa, regim maxim de înălţime propus P+4+m;

UTR 21–înălţimea maximă admisă nu va depăşi 18 m la cornişa , regim maxim de înălţime propus S+P+3+m;

UTR 32 -înălţimea maximă admisă nu va depăşi 12 m la cornişa, regim maxim de înălţime propus S+P+2;

UTR 38 –înălţimea maximă admisă nu va depăşi 38 m la coama , regim maxim de înălţime propus S+P+4;

UTR 39–înălţimea maximă admisă nu va depăşi 25 m la cornişa , regim maxim de înălţime propus S+P+2;

UTR 43 - înălţimea maximă admisă nu va depăşi 15 m la coama , regim maxim de înălţime propus S+P+2+M;

UTR 46 – P+6E: Hcornişa = 30,0 m; Hmax = 30,0 m+ max. 8m, cu retragere faţă de aliniament;

– P+10E: Hcornişa = 45,0 m; Hmax = 45,0 m+ max. 8m, cu retragere faţă de aliniament;

-Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei (Hcornişa) nu va depăşi distanţa dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4,00m continuat cu tangenta sa la 45°;

-În cazul fronturilor continue pentru servicii comerciale, racordarea între străzile cu lăţimi diferite cu clădiri având regim diferit de înălţime se va prelunge regimul cel mai înalt spre stradă secundară cu o lungime de 35 m , la străzi categoria II (4 fire) şi pe o lungime de 20 m la străzi categoria a III ( 2 fire);

-Diferenţa de înălţime între tronsoanele situate în fronturi continue nu poate fi mai mare de 2 niveluri (etaje) în mod excepţional, dacă diferenţa este mai mare de 2 niveluri, racordarea se va face trepte;

UTR 67 -înălţimea maximă admisă nu va depăşi 20 m la coama, regim maxim de înălţime propus S+P+2;

UTR 68 -înălţimea maximă admisă nu va depăşi 30 m la coama, regim maxim de înălţime propus S+P+2;

UTR 45B- P+2 ; Hmax.cornişa = 11m; Hmax.coama = 16m

-se admite mansardarea clădirilor P+1E, P+2E, cu condiţia ca aceasta să se înscrie în volumul unui

acoperiş cu panta de minim 30% - maxim 45%; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

UTR 2,UTR35 – înălţimea maximă admisă nu va depăşi 10.50 m la cornişa şi 12 m la coama, regim maxim de înălţime propus P+2E;

UTR 14-înălţimea maximă admisă nu va depăşi 7 m la cornişa şi 10 m la coama , regim maxim de înălţime propus P+1+M;

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

-se vor aplica regulile din Anexa 1.1 / Anexa 1.2 / Anexa 1.3 / Anexa 1.4 / Anexa 1.5;

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

#### PARCAJE :

-stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;

-în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanţa de maxim 150 metri;

-spaţiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporţional cu activităţile ce se desfăşoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi şi prin restricţionarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulaţie rutieră - în mod special DN 1, DN 1A, DN 1B, DJ 101I, DJ 102, DJ 156, DJ 236, DC 10A şi trotuare) pentru parcare.

număr minim de locuri de parcare:

Funcţiune	nr. minim locuri de parcare
Construcţii administrative (cu excepţia - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 10% pentru invitaţi - atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcţii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 20% pentru invitaţi
Construcţii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 50% pentru clienţi
Construcţii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfasurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafaţa



	desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spatiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri in sala
Constructii invatamant	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariati + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Constructii de locuinte	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala cu lot propriu; câte un loc de parcare pentru fiecare apartament dintr-o locuinta colectiva;

-pentru constructii ce înglobeazaspatii cu diferite destinatii, pentru care existanorme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare;

UTR 52

-parcare 30 locuri

**SPATH VERZI :**

-in vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DN 1, DN 1A, DN 1B, DJ 101I, DJ 102, DJ 156, DJ 236, DC 10A si a gradinilor de fatada ale locuintelor cu rol decorativ.

-spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

- procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	10%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%
Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de turism si agrement	25%
Constructii de locuinte	30%

Pentru UTR 38 procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de minim 15%.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;  
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii important existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

-este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor

**IMPREJMUIRI :**

Imprejmuirile vor avea urmatoarele caracteristici:

-imprejmuirile la stradă vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 -1,50 mtransparente si preferabil dublate de gard viu;

- pentru locuinte se accepta o inaltime de max.1,20- 1,50m pentruimprejmuirile la stradă;

-imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioare vor fi preferabil opace cu inaltime de maxim 2,00 m;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

- amplasarea împrejmirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii

- aspectul împrejmirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;

- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;

- în situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

- se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

#### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

**(POT) maxim – 50%**

Pentru construcții de învățământ procentul maxim de ocupare va fi:

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții.

- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Pentru construcții de sănătate procentul maxim de ocupare va fi:

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea dispensarelor policlinice și dispensarelor rurale se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

#### **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**(CUT) maxim – 1,5**

**Zonă mixtă locuințe, instituții și servicii "L/IS", L/IS- subzona mixtă locuințe individuale, institutii si servicii**

#### **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

*Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii*

##### **ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.

- se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe NP 057/2002

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:

- pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;
- pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;
- pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

- biserica ortodoxă se va prevedea cu altarul spre răsărit;

#### **AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G.

#### **AMPLASAREA FATA DE C.F. :**

- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate, „C.F.R.”;

#### **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

- clădirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G.

#### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

- clădirile publice și locuințele se vor amplasa de regula în regim izolat sau cuplat;

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplată cu cea

existenta;

- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de minim 3,00 m;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 metri; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim 3,00 metri;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai putin de 3,00m, în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încaperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala aceasta distanta se poate reduce;
- anexe se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **ACCESE CAROSABILE:**

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,50 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai putin important;
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificarile si completarile ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de constructii conform ANEXEI 2 a prezentului regulament;

##### **ACCESE PIETONALE:**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

##### **RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

In localitate exista retele de energie electrica, telefonie, apa, gaze si cablu TV.

- toate constructiile se vor racorda la retelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;
- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuinte, in cazul exceptional in care capacitatea retelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului – asigurarea unei distante minime de 30 m între fantani si fose septice;
- in momentul realizarii retelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala;

- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

- prelungeasca retea existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- construiasca noi retele;

#### **REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :**

- realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet;
- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public cu respectarea legislatiei in vigoare;
- racordarea burlanelor cladirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare se recomanda sa fie obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare);

#### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

##### **PARCELAREA :**

- se respecta regulile propuse prin PUZ aprobat;

Parcela construibila va avea urmatoarele caracteristici:

1. pentru institutii si servicii de interes general- suprafata minima de 350 mp, o deschidere la strada de minim 15.00 metri si adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea;
2. pentru locuinte:
  - a. deschidere la strada - min. 12 m pentru izolate
  - b. suprafata minima a parcelei - min 250 mp
  - c. adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.
3. pentru constructii destinate turismului:
  - a. deschidere la strada - min. 15 m



b. suprafata minima a parcelei - min 500 m

c. adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

- parcelele pot fi aduse in conditii de constructibilitate prin asociere sau comasare;

- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);

- conditiile de constructibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- echipare cu retele tehnico-edilitare;
- forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;

- pentru cladirile apartinand functiunii complementare (locuinte):

- in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
- pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza si aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile prezentului regulament;

#### INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

L / IS -inaltimea maxima admisa nu va depasi 9 m la cornisa si 12 m la coama , regim maxim de inaltime propus S+P+2+M;

-se permite demisol sau subsol;

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

-se vor aplica regulile din Anexa 1.1 / Anexa 1.2 / Anexa 1.3 / Anexa 1.4 / Anexa 1.5 ;

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi**

#### PARCAJE :

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 metri;

-spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera - in mod special DN 1, DN 1A, DN 1B, DJ 101I, DJ 102, DJ 156, DJ 236, DC 10A si trotuare) pentru parcare;

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 10% pentru invitati - atunci când constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 20% pentru invitati
Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 50% pentru clienti
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spatiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri in sala
Constructii invatamant	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariati + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Constructii de locuinte	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala cu lot propriu; câte un loc de parcare pentru fiecare apartament dintr-o locuinta colectiva;

-pentru constructii ce înglobeazaspatii cu diferite destinatii, pentru care existanorme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare;

#### SPATII VERZI :

-in vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DN 1, DN 1A, DN 1B, DJ 101I, DJ 102, DJ 156, DJ 236, DC 10A si a gradinilor de fatada ale locuintelor cu rol decorativ;

-spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca: plantatii de arbori, arbusii, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

- procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%
Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de turism si agrement	25%
Constructii de locuinte	30%

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;  
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm;  
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;  
- parcelele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;  
-este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor  
Imprejmuirile vor avea urmatoarele caracteristici:  
-pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile la strada vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 -1,50 msi preferabil transparente si dublate de gard viu; imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioare vor fi preferabil opace cu inaltime de maxim 2,00 m;  
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;  
- pentru locuinte pe limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejmuiri preferabil opace si cu inaltime de max 2,00 m, iar pe aliniament vor fi transparente cu inaltimea de max 1,80m;  
-pentru locuinte,imprejmuirile spre strada pot avea un soclu opac de maxim 0,60metrii;  
-amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii  
-aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn,caramida, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.Pentru imprejmuirile din beton sau caramida finisatecu tencuiei sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;

-se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;

- este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori pastelate;

-in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

UTR 32- decorative sau garduri vii, inaltime 0,8 -1,0 m

#### POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L / IS - (POT) maxim- 40 % .

Pentru constructii de învățământ procentul maxim de ocupare va fi:

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții

- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădina de flori) din terenul total.

Pentru construcții de sănătate procentul maxim de ocupare va fi:

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea dispensarelor policlinice și dispensarelor rurale se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

#### **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

L / IS - (CUT) maxim- 1,20 .

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

#### **SP1- subzona spatii verzi amenajate si perdele de protectie**

##### **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus la minim 5 m pentru toate tipurile de cladiri (dotari sportive, servicii, etc).
- conform profil transversal S51.2 pentru DN1B aliniamentul va fi la min.11 m de la axul drumului;

##### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate - DTAC, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 25% din suprafata spatiului verde respectiv.

- retragerea pentru constructii fata de limitele laterale si posterioara va fi de 5 m.
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare ;
- plantarea arborilor se va face la minim 5 m fata de constructii.

##### **ACCESSE CAROSABILE:**

- se va asigura accesul din circulatiile publice locale (pentru intretinere, aprovizionare) ;
  - pentru activitatile complementare admise, urmeaza a se realiza, de regula, o separare din punct de vedere al acceselor auto, între teritoriul acestora si spatiul plantat;
  - pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de servicii si de intretinere.
  - circulatiile carosabile din apropierea cladirilor care genereaza trafic pietonal vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
  - caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate reduasa.
- Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificarile si completarile ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de constructii conform ANEXEI 2 a prezentului regulament;

##### **ACCESSE PIETONALE:**

- toate constructiile si amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajările ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

##### **RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

In localitate exista retele de energie electrica si telefonie.

- toate constructiile se vor racorda la retelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;
- se va asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

##### **REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :**

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

##### **PARCELAREA :**

- persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socio-culturale si sportive sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali;
- suprafata pentru parcuri, spatii de joaca va fi de minim 500mp;

##### **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima admisa nu va depasi 3 m la cornisa si 4 m la coama , regim maxim de inaltime propus S+ P;
- inaltimea maxima pentru echipamente de joaca, distractie este nelimitata;

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :**

- forme noi ale cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;
- materiale si tehnologiile folosite vor avea culori neutre si vor fi ecologice;



- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;

#### **PARCAJE :**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate;

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în functie de capacitatea constructiei;

- Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune / nr. minim locuri de parcare

Constructii comerciale / -un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 mp;

-un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;

Constructii si amenajari sportive / 1 loc parcare/ 5- 20 locuri

1 loc parcare/ 3- persoane

se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare

Constructii de turism si agrement / pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane

/pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club

/pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare

/pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

-pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

#### **SPATII VERZI :**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune / % min spatiu verde din supraf. teren

Constructii si amenajari sportive / 30%

Constructii de turism si agrement / 25%

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

-este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor

#### **IMPREJMUIRI :**

- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasilile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare;

-amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii,

#### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**POT maxim – 10%**

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim – 0,1**

#### **CC - ZONA CAI DE COMUNICATII - subzona cai de comunicatii rutiere-Ccr**

##### **AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**

Ccr - drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament;

-amplasarea panourilor publicitare se face in afara partii carosabile si a zonei de siguranta a drumului si fara obturarea vizibilitatii in curba sau a semnelor de circulatie;

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice: drum judetean si strazi in intravilan;

Zonele de protectie sunt stabilite in functie de categoria strazii, astfel:

• 20 m din ax – la drumurile judetene

• 18 m din axa – la drumurile comunale

-conform PUG-ului localității - documentație aprobată se aplică profil transversal tip S42.1-(drum perpendicular pe DJ 156 și drum paralele) distanta între aliniamente va fi de minim 22 m astfel: 14.00 m - carosabil, 2x 1,5 m – spatiu verde, 2x1,5(4,5) m trotuar

##### **AMPLASAREA FATA DE C.F. :**

-in zona de protectie a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) constructiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor si avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

##### **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

Ccr -nu este cazul;

##### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

-zona drumurilor este cuprinsa între aliniamente pentru orice categorie de drum;

##### **ACCESSE CAROSABILE:**

-drumurile reprezinta suportul asigurarii tuturor acceselor;

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate reduasa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;

- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum;

##### **ACCESSE PIETONALE:**

- accesele pietonale impreuna cu circulatia carosabila fac parte din zona caii de comunicatie si sunt cuprinse între aliniamente;

##### **RACORDAREA LA REțele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

-circulatia carosabila si pietonala reprezinta zona de amplasare supraterrana si subterana a echiparii edilitare;

##### **REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE:**

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

#### **PARCELAREA:**

- regulile de dimensionare a căilor de circulație sunt prevăzute în PUG;
- exproprierea pentru cauză de utilitate publică în cazul modernizării unor străzi se va face în conformitate cu Legea nr. 33/94 cu modificările și completările ulterioare și cu Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare;

#### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:**

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 6 m la cornișă și 8 m la coama, regim maxim de înălțime propus P+1;

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:**

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea echipamentelor tehnice și a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;

#### **PARCAJE :**

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

- parcajele se vor amenaja în afara profilelor transversale ale fiecărui drum

#### **SPATII VERZI:**

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului pe zona CCr,

#### **IMPREJMUIRI:**

- împrejmuirile căilor de comunicație corespund aliniamentelor și sunt de regulă împrejmuiți decorativi și transparente;
- împrejmuirile se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din subzonă;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

Documentația urbanistică PUG se va elabora, aviza și aproba conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului MLPTL nr. 176/N/2000, 21/N/2000, HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare (HGR 490/2011) și Ordinului MDRT nr. 2701/2010 și va fi întocmită, semnată și stampilată conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr. 101/2010 și se va prezenta în trei exemplare originale completată cu condițiile din avizele obținute și în format analogic și în sistem GIS.

Documentația PUG - piese scrise și desenate - cu introducerea tuturor condițiilor din avize se va prezenta în sistem informatic astfel: pentru partea scrisă formate office (\*.doc, \*.xls), pentru partea desenată: a) formate tip imagine (\*.jpg, \*.pdf, \*.tiff) și b) format vectorial structurat pe straturi GIS (\*.shp, geodatabase) cu baza de date aferentă acestora și după caz tip CAD (\*.dxf, \*.dwg).

Documentația urbanistică PUG și RLU a Municipiului Ploiești este valabilă până la data aprobării noului PUG.

Documentația urbanistică PUG și RLU a comunei Blejoi este valabilă până la data 04-02-2029.

## **Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:**

**P.U.Z. RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE PARTIALĂ  
DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII ȘI SERVICII ÎN ZONA MIXTĂ LOCUINTE  
COLECTIVE ȘI INSTITUTII ȘI SERVICII (Sstud=37584 MP)**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/  
DEȘFIINTARE ȘI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desfiintare - solicitantul documentației se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea-neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

#### **În aceste condiții:**

**După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea**

**competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.**

**În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.**

**În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.**



**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE**

- a) certificatul de urbanism (copie)  
b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizata);  
c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (doua exemplare originale).  
☐ D.T.A.C.                      ☐ D.T.O.E.                      ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1.) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apa               | <input type="checkbox"/> gaze naturale           |
| <input type="checkbox"/> canalizare                                 | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate             |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica              | <input type="checkbox"/> transport urban         |

Alte avize/acorduri

-Aviz DIRECTIA TEHNIC-INVESTITII-PLOIESTI (pentru DJ 156)  
- Aviz DIRECȚIA TEHNICA din cadrul CJPH

-Aviz administrator drum local (com. Blejoi)

d.2.) avize si acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu                      ☐ protectia civila                      ☒ sanatatea populatiei

d.3.) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- Aviz ADMINISTRATORI CONDUCE ADUȚIUNE APĂ (ESZ ȘI APA NOVA)  
- Aviz A.N. APELE ROMÂNE - S.G.A. PRAHOVA  
-Aviz DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA PRAHOVA  
-Aviz INSPECTORATUL JUDETEAN DE POLITIE PRAHOVA

- Aviz A.N.I.F.-UNITATEA DE ADMINISTRARE PRAHOVA RA  
-Aviz CONPET  
-Aviz DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU AGRICULTURĂ

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):

- Dovada achitării taxei pentru PUZ la RUR  
- Plan de situație pe ridicare topografică pentru PUZ, vizat OCPI Ph, cu delimitarea terenului studiat, conform punctului de vedere al CTATU și avizului de oportunitate, cu puncte de inflexiune și cote pe contur, tabel de coordonate cu calcul de suprafețe, separat intravilan, extravilan și total, curbe de nivel, marcarea limitei intravilanului, UAT-urilor, a rețelelor existente în zonă, indicare tarlale, parcele (inclusiv pentru vecinătăți), drumuri și construcții existente  
- Studiu geotehnic aprofundat verificat Af  
- Raportul informării și consultării publicului  
-Acordul proprietarilor imobilelor incluse în zona de studiu

-Studiu pedologic  
- Studiu de fundamentare a soluției de circulație pentru PUZ  
-Studiu de fundamentare a solutiei de echipare tehnico-edilitara  
-Avizul Arhitectului Sef al Judetului Prahova  
- PUZ elaborat, avizat și aprobat conform Ord. MLPAT nr. 176/N/2000, 21/N/2000, HGR nr. 525/1996, HGR nr. 490/2011, Ord. MDRT nr. 2701/2010 modificat prin Ordinul MDRAP 835/ 2014 și nr. 233/2016 și Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, semnat și stampilat conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr. 101/2010.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

f) documente de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

- Taxă 150 lei pentru Aviz al Arhitectului Sef al Județului Prahova, conform HCJ Ph nr.292/23.12.2021, achitată la casieria CJPH
- Taxă 300 lei pentru Aviz Unic CTATU pentru PUZ conform HCJ Ph nr.292/23.12.2021, achitată la casieria CJPH

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

**PRESEDINTE,**

**Iulian Dumitrescu**



**SECRETAR GENERAL,**

**Bigiu Hermina Adi**

**ARHITECT SEF,**

**Arh. Magdalena Muscalu**

Achitat taxa în valoare de 227 lei, conform chitanței nr. 033360/03-08-2022 .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de \_\_\_\_\_

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, urmare a cererii nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

## **SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmând sa obtina, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRESEDINTE,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT SEF,**

Data prelungirii valabilitatii \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin posta





CONSILIUL JUDEȚEAN  
PRAHOVA

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 120 din 16.08.2022

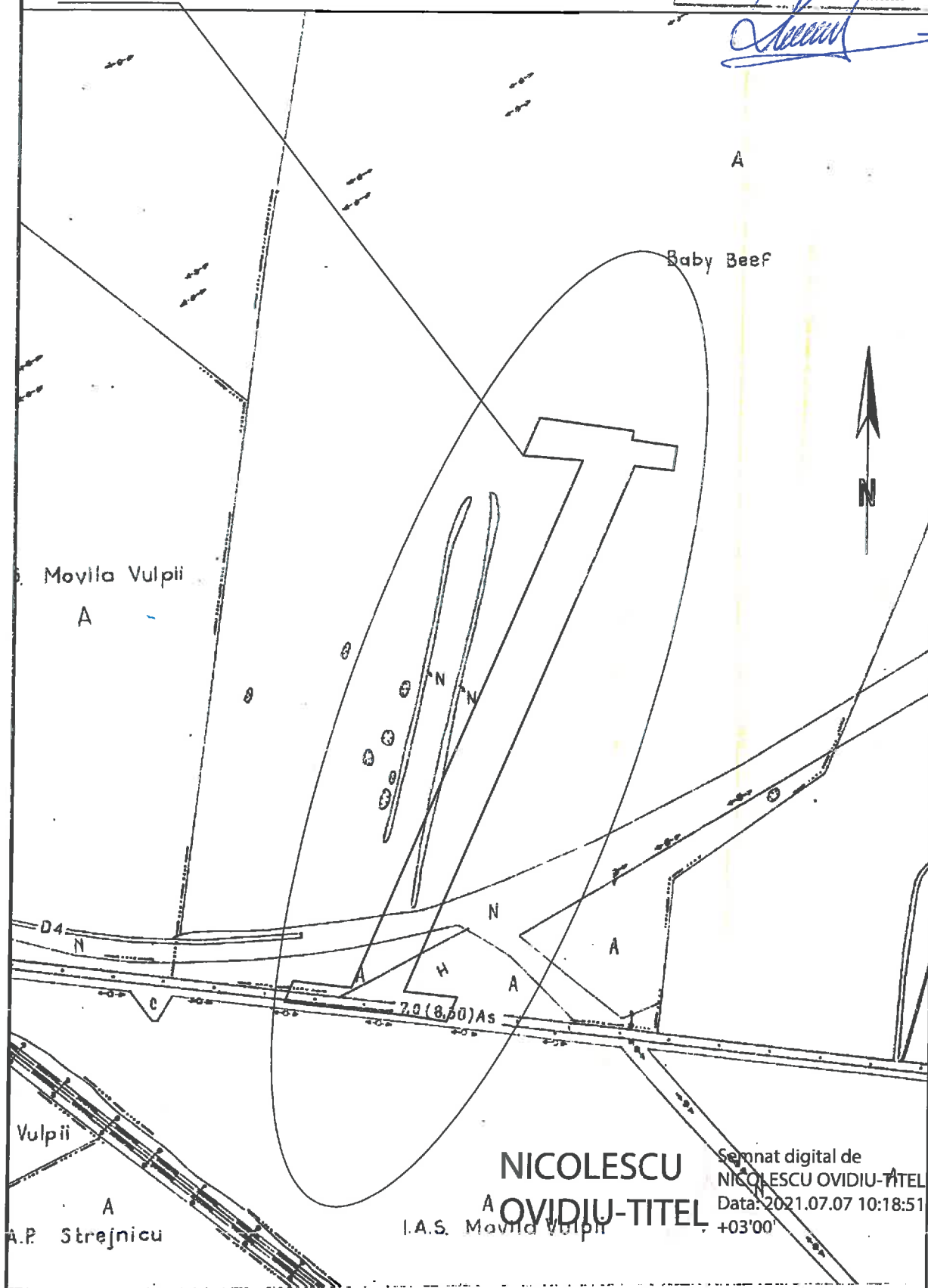
Arhitect șef,

*[Signature]*

ADRESA: Com.Blejoi, sat Blejoi T14 A80/20 A80/21 A80/22 A80/23

Amplasament

PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
SCARA 1 : 5000







Adresa imobil : Com.Blejoi, sat Blejoi T14 A80/20 A80/21 A80/22 A80/23, intravilan

## CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	383255.67	577042.57	93.25
3	383243.66	577135.02	8.84
4	383234.93	577133.62	45.83
5	383228.83	577179.04	24.09
6	383205.04	577175.24	39.04
7	383209.11	577136.41	561.26
8	382692.81	576916.30	32.30
9	382689.41	576948.42	40.10
10	382685.80	576988.36	27.39
11	382659.93	576979.36	7.37
12	382661.17	576972.10	14.20
13	382663.55	576958.10	31.56
14	382668.56	576926.94	12.42
15	382670.13	576914.62	119.29
16	382682.63	576798.01	18.02
17	382683.72	576787.76	17.38
18	382683.40	576752.37	20.04
19	382702.06	576745.05	7.89
20	382702.89	576752.90	8.23
21	382708.19	576759.19	7.74
22	382715.93	576758.96	7.83
23	382721.90	576753.89	9.11
24	382729.18	576759.37	13.78
25	382719.00	576768.66	10.52
26	382708.87	576771.49	11.70
27	382700.45	576779.61	25.28
28	382697.72	576804.74	4.72
29	382699.19	576809.23	4.38
30	382702.23	576812.38	52.35
31	382696.43	576864.41	77.88
32	382768.06	576894.97	392.65
33	383129.22	577049.05	92.63
34	383214.47	577085.42	58.76
35	383218.97	577026.83	10.83
36	383228.93	577031.08	29.29

S(1)=37584mp P=1946.31m

Calcul suprafata nr. cad. 23074

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
108	382719.16	576768.52	0.21
25	382719.02	576768.68	10.52
60	382708.89	576771.50	2.79
106	382709.26	576768.73	6.28
107	382715.53	576769.09	3.67

S=11.85mp

Calcul suprafata De 85/233

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
35	383218.97	577026.83	5.90
109	383224.40	577029.15	99.67
110	383213.96	577128.27	30.34
111	383243.92	577133.05	1.99
2	383243.65	577135.02	31.33
112	383212.72	577130.06	45.89
113	383207.92	577175.70	2.92
5	383205.04	577175.24	39.04
6	383209.11	577136.41	51.27
34	383214.47	577085.42	58.76

S=649.58mp

Calcul suprafata nr. cad. 144077

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	382697.73	576804.75	4.72
10	382699.20	576809.24	1.35
100	382700.14	576810.21	74.25
101	382692.76	576884.09	95.90
102	382684.56	576979.64	8.04
103	382683.73	576987.64	25.20
11	382659.93	576979.37	21.57
12	382663.55	576958.11	31.56
13	382668.56	576926.95	12.42
14	382670.13	576914.63	121.07
15	382683.02	576794.25	6.88
16	382683.44	576787.38	17.63
17	382683.82	576769.75	17.39
20	382683.40	576752.37	20.06
13	382702.03	576745.06	7.89
12	382702.91	576752.91	4.11
104	382705.55	576756.06	20.71
105	382703.49	576776.67	4.23
27	382700.47	576779.63	25.27

S(1)=4672.47mp

Calcul suprafata domeniul public Blejoi

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
105	382703.49	576776.67	7.48
60	382708.89	576771.50	2.79
106	382709.26	576768.73	6.28
107	382715.53	576769.09	3.67
108	382719.16	576768.52	13.57
7	382729.20	576759.39	9.12
9	382721.92	576753.90	7.83
10	382715.95	576758.97	7.74
11	382708.21	576759.20	4.12
104	382705.55	576756.06	20.71

S=253.32mp

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
100	382700.14	576810.21	3.03
30	382702.24	576812.40	52.35
31	382696.44	576864.43	1.69
1	382698.00	576865.09	51.50
4	382692.89	576916.34	0.08
7	382692.81	576916.32	32.29
8	382689.41	576948.43	40.10
9	382685.79	576988.37	2.19
103	382683.73	576987.64	8.04
102	382684.56	576979.64	95.90
101	382692.76	576884.09	74.25

S=436.19mp

CONSILIUL JUDEȚEAN  
PRAHOVA

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 120 din 16.08.2022

Arhitect șef,

.....

Adresa imobil : Com.Blejoi, sat Blejoi T14 A80/20 A80/21 A80/22 A80/23, intravilan

### CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

Calcul suprafata nr. cad. 21459

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
109	383224.40	577029.15	4.92
36	383228.93	577031.08	98.37
114	383215.82	577128.57	1.88
110	383213.96	577128.27	99.67
S(6)=327.21mp			

Calcul suprafata nr. cad. 21384

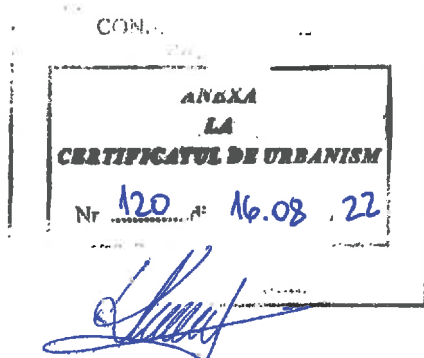
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
3	383234.93	577133.62	45.83
115	383228.93	577179.04	21.18
113	383207.92	577175.70	45.89
112	383212.72	577130.06	22.49
S(7)=1000.43mp			

Calcul suprafata nr. cad. 21294

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
36	383228.93	577031.08	29.29
1	383255.87	577042.57	91.27
111	383243.92	577133.05	28.45
114	383215.82	577128.57	98.37
S(8)=2686.38mp			

Calcul suprafata nr. cad. 29164

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
224	382694.73	576897.68	32.75
1	382698.00	576865.09	1.55
228	382699.43	576865.70	74.62
229	382768.06	576894.99	392.65
33	383129.22	577049.05	92.68
34	383214.47	577085.42	51.27
6	383209.11	577136.41	561.17
u1	382692.89	576916.34	18.75
S(9)=27547.66mp			



NICOLESCU  
OVIDIU-TITEL

Semnat digital de  
NICOLESCU OVIDIU-TITEL  
Data: 2021.08.02 15:29:00  
+03'00'

# SUPORT TOPO

Sc. 1:2000

Adresa imobil : Com.Blejoi, sat Blejoi T14 A80/20 A80/21 A80/22 A80/23, intravilan

Proprietar: Financeomni Leasing S.R.L.

Nr. cadastral ale corpurilor de proprietate: 29164, 23074, 21459, 21294, 21384  
144077 (Ploiesti)

Cartea Funciara cu Nr. 29164

Suprafata nr. cad. 29164 = 27548 mp

Suprafata studiata = 37584 mp din care:

4672mp - din nr. cad. 144077

27548mp - din nr. cad. 29164

650mp - din De 85/233

327mp - din nr. cad. 21459

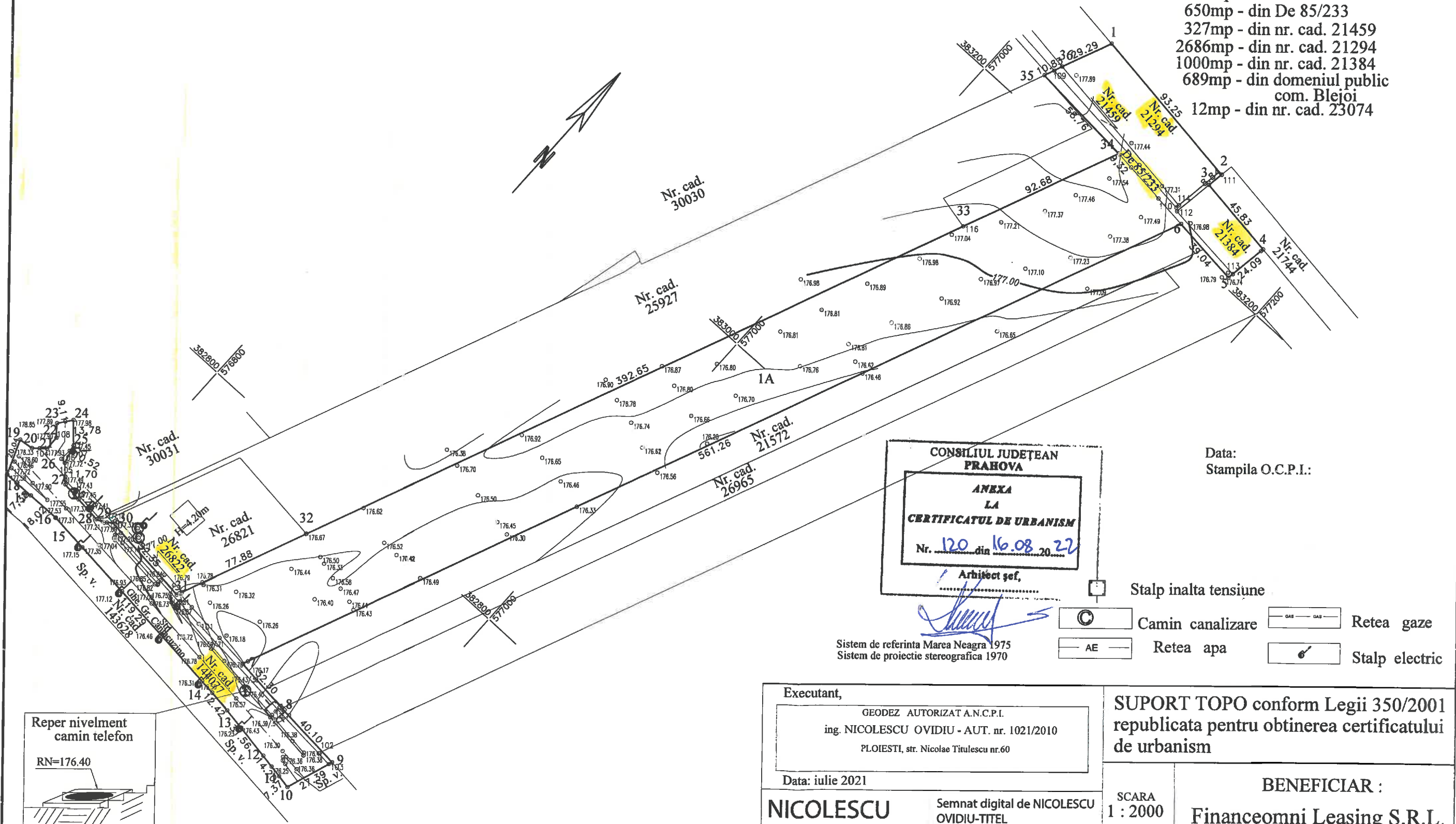
2686mp - din nr. cad. 21294

1000mp - din nr. cad. 21384

689mp - din domeniul public

com. Blejoi

12mp - din nr. cad. 23074



Executant,

GEODEZ AUTORIZAT A.N.C.P.I.

ing. NICOLESCU OVIDIU - AUT. nr. 1021/2010

PLOIESTI, str. Nicolae Titulescu nr.60

Data: iulie 2021

**NICOLESCU OVIDIU-TITEL**

Semnat digital de NICOLESCU OVIDIU-TITEL  
Data: 2021.08.02 16:42:44  
+03'00'

**SUPORT TOPO conform Legii 350/2001 republicata pentru obtinerea certificatului de urbanism**

SCARA  
1 : 2000

**BENEFICIAR :**

**Financeomni Leasing S.R.L.**



Ex Beneficiar + Dose

**CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA**  
**ARHITECT ȘEF**

Cod poștal: 100066, Ploiești, B-dul REPUBLICII nr. 2-4, Tel. 0244-514545, Fax. 0244-595363

**Dosar VA5**

**Nr. 15327**

**Data 12 IUL. 2023**

**CATRE,**

**SC FINANCEOMNI LEASING SRL**  
**MUN. Ploiești, str. C.T. Grigorescu, nr. 3**

**COMUNA BLEJOI**

jud. PRAHOVA, com. Blejoi, Calea Buzău nr. 10

**ORAȘUL PLOIEȘTI**

jud. PRAHOVA, MUN. Ploiești, Piața Eroilor nr. 1A, cod postal 100006

Va transmitem alaturat certificatul de urbanism nr. 120 din data 16-08-2022, pentru obiectivul:

**PRELUNGIRE C.U.- P.U.Z. RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE PARȚIALĂ  
DESTINAȚIE DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI  
INSTITUȚII ȘI SERVICII  
în mun. Ploiești, com. Blejoi**

Totodată, vă facem cunoscut că eliberarea acestuia nu îndreptățește beneficiarul la începerea lucrărilor de execuție, fără obținerea prealabilă a autorizației de construire și avizelor solicitate.

Prezentul certificat de urbanism se poate prelungi o singură dată, cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării, conform Ordinului MDRL 839/2009 și a Ordinului MDRT 1867/2010.



ARHITECT ȘEF,  
Arh. Magdalena Muscalu

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, urmare a cererii nr. 15327 din 28-06-2023

## SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 120/16-08-2022

de la data de 16-08-2023 până la data de 16-08-2024

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmând sa obtina, în conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRESEDINTE,

Iulian Dumitrescu



SECRETAR GENERAL,

Bîgiu Hermina Adi

ARHITECT SEF,

Arh. Magdalena Muscalu

Data prelungirii valabilitatii 03-07-2023

Scutit de taxă conform prevederilor Legii 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin posta

Întocmit: Iuliana Dogaru - 2 ex.  
Prelungit: 03-07-2023