ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației P.U.Z.- „Modificare parțială reglementări urbanistice și parcelare teren PUZ Urban (S=39300 mp) pentru amplasare ansamblu rezidențial și dotări aferente și amenajare drum acces (Sst=61480 mp)"

Consiliul Local al comunei Blejoi, judetul Prahova,

Văzând Referatul de aprobare nr. 11378/10.07.2019 al Primarului comunei Blejoi;

Analizând Raportul de specialitate nr. 11390/11.07.2019 al compartimentlui urbanism;

Având in vedere prevederile art. 129 alin. 7 lit. k) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 50/2001 privind autorizarea executării lucrărilor în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificată prin O.G. nr. 69/2004 și de prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată și Planul Urbanistic Genera al comunei Blejoi, aprobat prin H.C.L. nr 13/4.02.2019;

Analizând documentația Plan Urbanistic Zonal -„Modificare parțială reglementări urbanistice și parcelare teren PUZ Urban (S=39300mp) pentru amplasare ansamblu rezidențial, dotări aferente și amenajare drum acces (Sst=61480 mp.)", elaborată de B.I.G. Studio-Arh Design S.R.L., avizată conform Avizului Unic nr. 2504/9.08.2019 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Prahova;

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

,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal -„Modificare parțială reglementări urbanistice și parcelare teren PUZ Urban (S=39300mp) pentru amplasare ansamblu rezidențial, dotări aferente și amenajare drum acces (Sst=61480 mp.)", elaborată de B.I.G. Studio-Arh Design S.R.L., avizată conform Avizului Unic nr. 2504/9.08.2019 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Prahova.

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

Blejoi, _____

INITIATOR,
Primar,
Adrian DUMITRU

AVIZAT,
Secretar,
Sorin LUPU

1. INCADRARE IN ZONA

LEGENDA

LIMITE STUDIATE

- LIMITA UNITATII TERITORIAL ADMINISTRATIVE DE BAZA
- LIMITA TERITORIULUI MUNICIPAL
- LIMITA TERITORIULUI ORASENESC
- LIMITA TERITORIULUI COMUNAL
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- LIMITA/INDICATIV P.U.D. APROBAT (10)
- LIMITA/INDICATIV P.U.Z. APROBAT (25)
- LIMITA ZONE CENTRALE
- LIMITA SATELOR COMPONENTE
- LIMITA UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA
- LIMITA SUBZONE

IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII

IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII

L - ZONA LOCUINTE

L1 - L - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Lc - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE

L/IS - ZONA MIXTA LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII

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

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

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

A - ZONA UNITATI AGRICOLE

A - ZONA UNITATI AGRICOLE

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

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

SP2 - SUBZONA DOTARI SPORTIVE

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA

Limita zona studiata - Sst = 61480 mp

INCADRARE IN PUG
sc 1:5000

Cartier Ploiesti Nord

BiG
studio-arh design

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

DENUMIREA LUCRARII:
PUZ- MODIFICARE PARŢIALĂ REGLEMENTARI URBANISTICE ŞI PARCELARE TEREN PUZ "Urban" (S=39300mp) PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENŢIAL ŞI DOTĂRI AFERENTE ŞI AMENAJARE DRUM ACCES(Sst=61480mp)

în com. Blejoi, sat PLOIEŞTIORI, NC 28105, 28106, 27660, 27659, 28160, 28161, 27646, 27592, 27593, 27594, 23899, 23900, 23901, 22309,21828,22064, 21103, 21353, 21539, 21538, 22393, 23514, 26036, 27553,26356,22785,22335, 20733, 21556, 21908, 21909, 22735, 20612, 20626, 20629, 22137,25122, 20397, 21262, 23905, 21940, T16, 17, A104/1, A104/46-51, A104/53-67, A104/69-77A108/28-61, A108/65-87, De107 (NC26800, 27188, 27184), DJ102

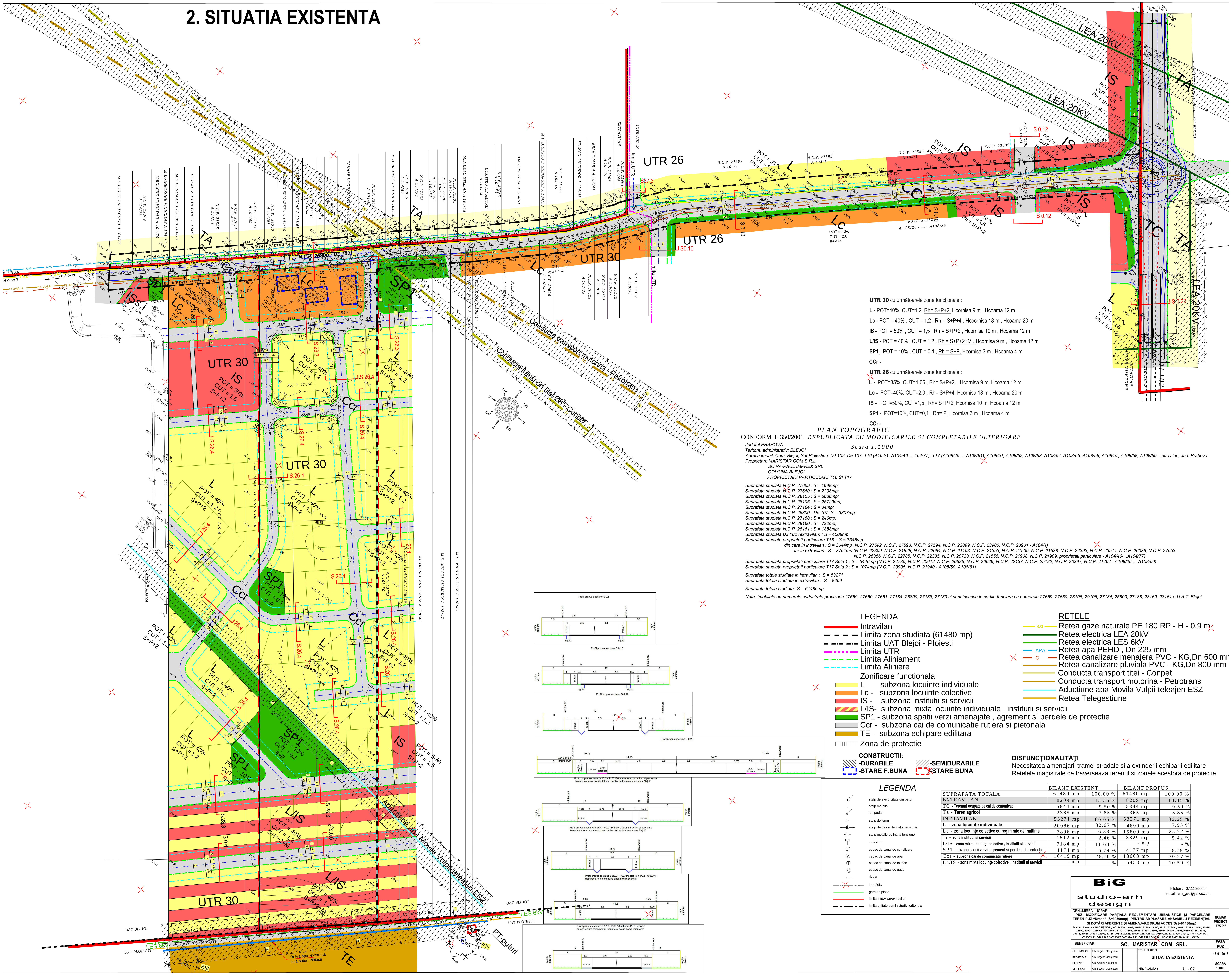
NUMAR PROIECT 77/2018

BENEFICIAR: SC. MARISTAR COM SRL.

FAZA PUZ

SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu		TITLUL PLANSEI :	15.01.2018
PROIECTAT	Arh. Bogdan Georgescu		**INCADRARE IN PUG**	
DESENAT	Arh. Andone Alexandru			SCARA 1:5000
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu		NR. PLANSA : U - 01	

2. SITUATIA EXISTENTA



UTR 30 cu următoarele zone funcţionale :

L - POT=40%, CUT=1,2, Rh= S+P+2, Hcornisa 9 m , Hcoama 12 m

Lc - POT = 40% , CUT = 1,2 , Rh = S+P+4 , Hccornisa 18 m , Hcoama 20 m

IS - POT = 50% , CUT = 1,5 , Rh = S+P+2 , Hcornisa 10 m , Hcoama 12 m

L/IS - POT = 40% , CUT = 1,2 , Rh = S+P+2+M , Hcornisa 9 m , Hcoama 12 m

SP1 - POT = 10% , CUT = 0,1 , Rh = S+P, Hcornisa 3 m , Hcoama 4 m

CCr -

UTR 26 cu următoarele zone funcţionale :

L - POT=35%, CUT=1,05 , Rh= S+P+2, , Hcornisa 9 m, Hcoama 12 m

Lc - POT=40%, CUT=2,0 , Rh= S+P+4, Hcornisa 18 m , Hcoama 20 m

IS - POT=50%, CUT=1,5 , Rh= S+P+2, Hcornisa 10 m, Hcoama 12 m

SP1 - POT=10%, CUT=0,1 , Rh= P, Hcornisa 3 m , Hcoama 4 m

CCr -

PLAN TOPOGRAFIC

CONFORM L 350/2001 REPUBLICATA CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

Scara 1:1000

Judetul PRAHOVA
Teritoriu administrativ: BLEJOI
Adresa imobil: Com. Blejoi, Sat Ploiestiori, DJ 102, De 107, T16 (A104/1, A104/46-...-104/77), T17 (A108/25-...-A108/61), A108/51, A108/52, A108/53, A108/54, A108/55, A108/56, A108/57, A108/58, A108/59 - intravilan, Jud. Prahova.
Proprietari: MARISTAR COM S.R.L.
SC RA-PAUL IMPREX SRL
COMUNA BLEJOI
PROPRIETARI PARTICULARI T16 SI T17

Suprafata studiata N.C.P. 27659 : S = 1998mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27660 : S = 2208mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28105 : S = 6088mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28106 : S = 25729mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27184 : S = 34mp;
Suprafata studiata N.C.P. 26800 - De 107: S = 3807mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27188 : S = 246mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28160 : S = 732mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28161 : S = 1888mp;
Suprafata studiata DJ 102 (extravilan) : S = 4508mp
Suprafata studiata proprietati particulare T16 : S = 7345mp
din care in intravilan : S = 3644mp (N.C.P. 27592, N.C.P. 27593, N.C.P. 27594, N.C.P. 23899, N.C.P. 23900, N.C.P. 23901 - A104/1)
iar in extravilan : S = 3701mp (N.C.P. 22309, N.C.P. 21828, N.C.P. 22064, N.C.P. 21103, N.C.P. 21353, N.C.P. 21539, N.C.P. 21538, N.C.P. 22393, N.C.P. 23514, N.C.P. 26036, N.C.P. 27553 N.C.P. 26356, N.C.P. 22785, N.C.P. 22335, N.C.P. 20733, N.C.P. 21556, N.C.P. 21908, N.C.P. 21909, proprietati particulare - A104/46-...A104/77)

Suprafata studiata proprietati particulare T17 Sola 1 : S = 5446mp (N.C.P. 22735, N.C.P. 20612, N.C.P. 20626, N.C.P. 20629, N.C.P. 22137, N.C.P. 25122, N.C.P. 20397, N.C.P. 21262 - A108/25-...-A108/50)
Suprafata studiata proprietati particulare T17 Sola 2 : S = 1074mp (N.C.P. 23905, N.C.P. 21940 - A108/60, A108/61)

Suprafata totala studiata in intravilan : S = 53271
Suprafata totala studiata in extravilan : S = 8209

Suprafata totala studiata: S = 61480mp.

Nota: Imobilele au numerele cadastrale provizoriu 27659, 27660, 27661, 27184, 26800, 27188, 27189 si sunt inscrise in cartile funciare cu numerele 27659, 27660, 28105, 29106, 27184, 25800, 27188, 28160, 28161 a U.A.T. Blejoi

LEGENDA

- Intravilan
- Limita zona studiata (61480 mp)
- Limita UAT Blejoi - Ploiesti
- Limita UTR
- Limita Aliniament
- Limita Aliniere

Zonificare functionala
- L - subzona locuinte individuale
- Lc - subzona locuinte colective
- IS - subzona institutii si servicii
- L/IS- subzona mixta locuinte individuale , institutii si servicii
- SP1 - subzona spatii verzi amenajate , agrement si perdele de protectie
- Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala
- TE - subzona echipare edilitara
- Zona de protectie

CONSTRUCTII:
- **-DURABILE**
- **-SEMIDURABILE**
- **-STARE F.BUNA**
- **-STARE BUNA**

RETELE

- Retea gaze naturale PE 180 RP - H - 0.9 m
- Retea electrica LEA 20kV
- Retea electrica LES 6kV
- Retea apa PEHD , Dn 225 mm
- Retea canalizare menajera PVC - KG,Dn 600 mm
- Retea canalizare pluviala PVC - KG,Dn 800 mm
- Conducta transport titei - Conpet
- Conducta transport motorina - Petrotrans
- Aductiune apa Movila Vulpii-teleajen ESZ
- Retea Telegestiune

DISFUNCŢIONALITĂŢI

Necesitatea amenajarii tramei stradale si a extinderii echiparii edilitare
Retelele magistrale ce traverseaza terenul si zonele acestora de protectie

LEGENDA

- stalp de electricitate din beton
- stalp metalic
- lampadar
- stalp de lemn
- stalp de beton de inalta tensiune
- stalp metalic de inalta tensiune
- indicator
- capac de canal de canalizare
- capac de canal de apa
- capac de canal de telefon
- capac de canal de gaze
- rigola
- Lea 20kv
- gard de plasa
- limita intravilan/extravilan
- limita unitate administrativ teritoriala

	BILANT EXISTENT		BILANT PROPUS	
SUPRAFATA TOTALA	61480 mp	100.00 %	61480 mp	100.00 %
EXTRAVILAN	8209 mp	13.35 %	8209 mp	13.35 %
TC - Terenuri ocupate de cai de comunicatii	5844 mp	9.50 %	5844 mp	9.50 %
Ta - Teren agricol	2365 mp	3.85 %	2365 mp	3.85 %
INTRAVILAN	53271 mp	86.65 %	53271 mp	86.65 %
L - zona locuinte individuale	20086 mp	32.67 %	4890 mp	7.95 %
Lc - zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime	3896 mp	6.33 %	15809 mp	25.72 %
IS - zona institutii si servicii	1512 mp	2.46 %	3329 mp	5.42 %
L/IS- zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii	7184 mp	11.68 %	- mp	- %
SP1-subzona spatii verzi agrement si perdele de protectie	4174 mp	6.79 %	4177 mp	6.79 %
Ccr - subzona cai de comunicatii rutiere	16419 mp	26.70 %	18608 mp	30.27 %
Lc/IS - zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii	- mp	- %	6458 mp	10.50 %

BiG studio-arh design
Telefon : 0722.588805
e-mail: arhi_geo@yahoo.com

DENUMIREA LUCRARII:
PUZ- MODIFICARE PARŢIALĂ REGLEMENTARI URBANISTICE ŞI PARCELARE TEREN PUZ "Urban" (S=39300mp) PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENŢIAL ŞI DOTĂRI AFERENTE ŞI AMENAJARE DRUM ACCES(Sst=61480mp)
în com. Blejoi, sat PLOIEŞTIORI, NC 28105, 28106, 27660, 27659, 28160, 28161, 27646 , 27592, 27593, 27594, 23899, 23900, 23901, 22309,21828,22064, 21103, 21353, 21539, 21538, 22393, 23514, 26036, 27553,26356,22785,22335, 20733, 21556, 21908, 21909, 22735, 20612, 20626, 20629, 22137,25122, 20397, 21262, 23905, 21940, T16, 17, A104/1, A104/46-51, A104/53-67, A104/69-77A108/28-61, A108/65-87, De107 (NC26800, 27188, 27184), DJ102

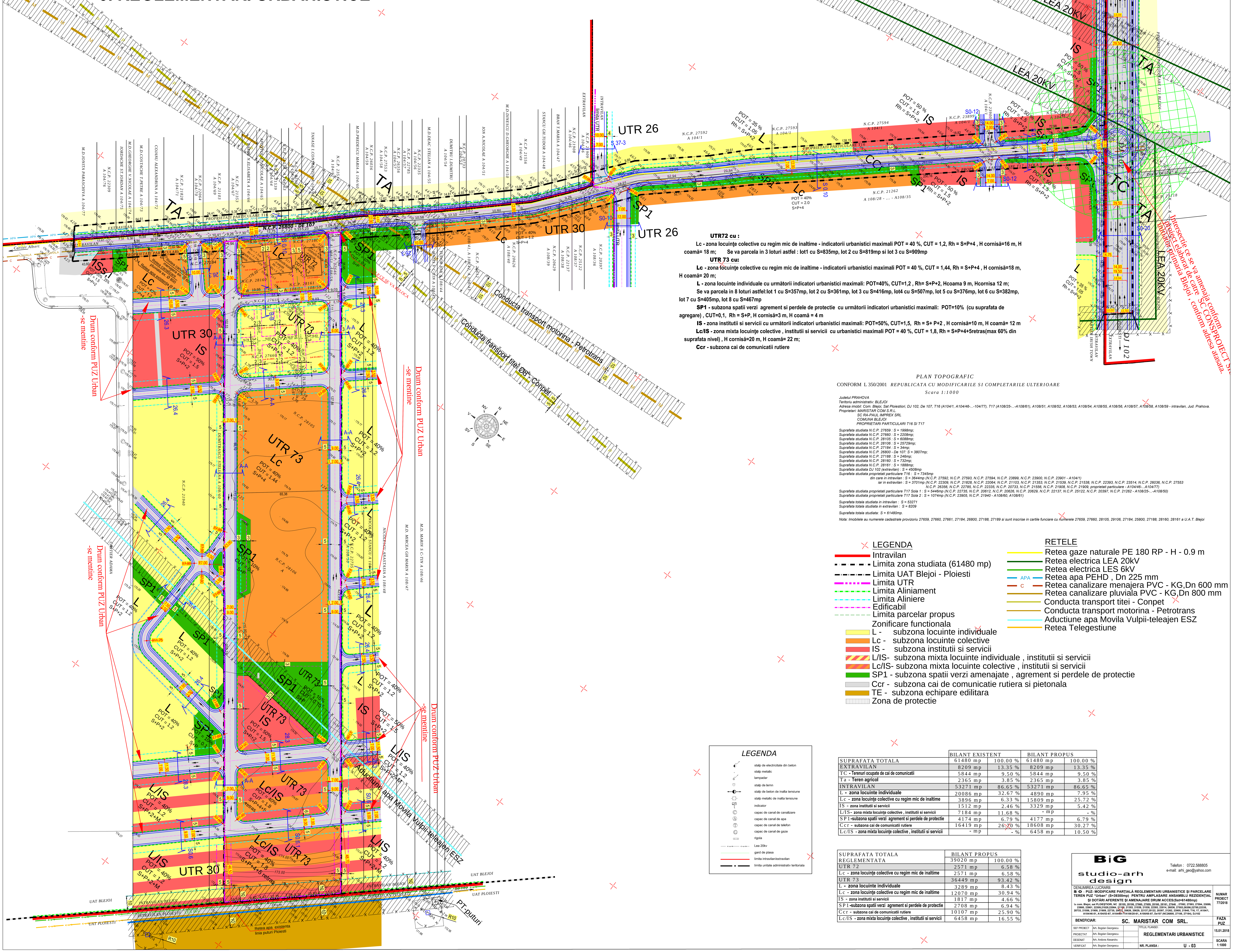
NUMAR PROIECT 77/2018

BENEFICIAR: SC. MARISTAR COM SRL.

FAZA PUZ

		TITLUL PLANSEI :	
SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	SITUATIA EXISTENTA	15.01.2018
PROIECTAT	Arh. Bogdan Georgescu		
DESENAT	Arh. Andone Alexandru		SCARA 1:1000
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA : U - 02	

3. REGLEMENTARI URBANISTICE



UTR72 cu :

Lc - zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime - indicatorii urbanistici maximali POT = 40 %, CUT = 1,2, Rh = S+P+4 , H cornisă=16 m, H coamă= 18 m; Se va parcela in 3 loturi astfel : lot1 cu S=835mp, lot 2 cu S=819mp si lot 3 cu S=909mp

UTR 73 cu:

Lc - zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime - indicatorii urbanistici maximali POT = 40 %, CUT = 1,44, Rh = S+P+4 , H cornisă=18 m, H coamă= 20 m;

L - zona locuinte individuale cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=40%, CUT=1,2 , Rh= S+P+2, Hcoama 9 m, Hcornisa 12 m;

Se va parcela in 8 loturi astfel:lot 1 cu S=357mp, lot 2 cu S=361mp, lot 3 cu S=416mp, lot4 cu S=507mp, lot 5 cu S=376mp, lot 6 cu S=382mp, lot 7 cu S=405mp, lot 8 cu S=467mp

SP1 - subzona spatii verzi agrement si perdele de protectie cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=10% (cu suprafata de agregare) , CUT=0,1, Rh = S+P, H cornisă=3 m, H coamă = 4 m

IS - zona institutii si servicii cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=1,5, Rh = S+ P+2 , H cornisă=10 m, H coamă= 12 m

Lc/IS - zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii cu urbanistici maximali POT = 40 %, CUT = 1,8, Rh = S+P+4+5retras(max 60% din suprafata nivel) , H cornisă=20 m, H coamă= 22 m;

Ccr - subzona cai de comunicatii rutiere

PLAN TOPOGRAFIC

CONFORM L 350/2001 *REPUBLICATA CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE*

Scara 1:1000

Judetul PRAHOVA
Teritoriu administrativ: BLEJOI
Adresa imobil: Com. Blejoi, Sat Ploiestiori, DJ 102, De 107, T16 (A104/1, A104/46-...-104/77), T17 (A108/25-...-A108/61), A108/51, A108/52, A108/53, A108/54, A108/55, A108/56, A108/57, A108/58, A108/59 - intravilan, Jud. Prahova.
Proprietari: MARISTAR COM S.R.L.
SC RA-PAUL IMPREX SRL
COMUNA BLEJOI
PROPRIETARI PARTICULARI T16 SI T17

Suprafata studiata N.C.P. 27659 : S = 1998mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27660 : S = 2208mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28105 : S = 6088mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28106 : S = 25729mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27184 : S = 34mp;
Suprafata studiata N.C.P. 26800 - De 107: S = 3807mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27188 : S = 246mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28160 : S = 732mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28161 : S = 1888mp;
Suprafata studiata DJ 102 (extravilan) : S = 4508mp
Suprafata studiata proprietati particulare T16 : S = 7345mp
din care in intravilan : S = 3644mp (N.C.P. 27592, N.C.P. 27593, N.C.P. 27594, N.C.P. 23899, N.C.P. 23900, N.C.P. 23901 - A104/1)
iar in extravilan : S = 3701mp (N.C.P. 22309, N.C.P. 21828, N.C.P. 22064, N.C.P. 21103, N.C.P. 21353, N.C.P. 21539, N.C.P. 21538, N.C.P. 22393, N.C.P. 23514, N.C.P. 26036, N.C.P. 27553 N.C.P. 26356, N.C.P. 22785, N.C.P. 22335, N.C.P. 20733, N.C.P. 21556, N.C.P. 21908, N.C.P. 21909, proprietati particulare - A104/46-...A104/77)
Suprafata studiata proprietati particulare T17 Sola 1 : S = 5446mp (N.C.P. 22735, N.C.P. 20612, N.C.P. 20626, N.C.P. 20629, N.C.P. 22137, N.C.P. 25122, N.C.P. 20397, N.C.P. 21262 - A108/25-...-A108/50)
Suprafata studiata proprietati particulare T17 Sola 2 : S = 1074mp (N.C.P. 23905, N.C.P. 21940 - A108/60, A108/61)

Suprafata totala studiata in intravilan : S = 53271
Suprafata totala studiata in extravilan : S = 8209

Suprafata totala studiata: S = 61480mp.

Nota: Imobilele au numerele cadastrale provizoriu 27659, 27660, 27661, 27184, 26800, 27188, 27189 si sunt inscrise in cartile funciare cu numerele 27659, 27660, 28105, 29106, 27184, 25800, 27188, 28160, 28161 a U.A.T. Blejoi

LEGENDA

- Intravilan
- Limita zona studiata (61480 mp)
- Limita UAT Blejoi - Ploiesti
- Limita UTR
- Limita Aliniament
- Limita Aliniere
- Edificabil
- Limita parcelar propus

Zonificare functionala

- L - subzona locuinte individuale
- Lc - subzona locuinte colective
- IS - subzona institutii si servicii
- L/IS- subzona mixta locuinte individuale , institutii si servicii
- Lc/IS- subzona mixta locuinte colective , institutii si servicii
- SP1 - subzona spatii verzi amenajate , agrement si perdele de protectie
- Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala
- TE - subzona echipare edilitara
- Zona de protectie

RETELE

- Retea gaze naturale PE 180 RP - H - 0.9 m
- Retea electrica LEA 20kV
- Retea electrica LES 6kV
- APA — Retea apa PEHD , Dn 225 mm
- C — Retea canalizare menajera PVC - KG,Dn 600 mm
- Retea canalizare pluviala PVC - KG,Dn 800 mm
- Conducta transport titei - Conpet
- Conducta transport motorina - Petrotrans
- Aductiune apa Movila Vulpii-teleajen ESZ
- Retea Telegestiune

LEGENDA

- stalp de electricitate din beton
- stalp metalic
- lampadar
- stalp de lemn
- stalp de beton de inalta tensiune
- stalp metalic de inalta tensiune
- indicator
- capac de canal de canalizare
- capac de canal de apa
- capac de canal de telefon
- capac de canal de gaze
- rigola
- Lea 20kv
- gard de plasa
- limita intravilan/extravilan
- limita unitate administrativ teritoriala

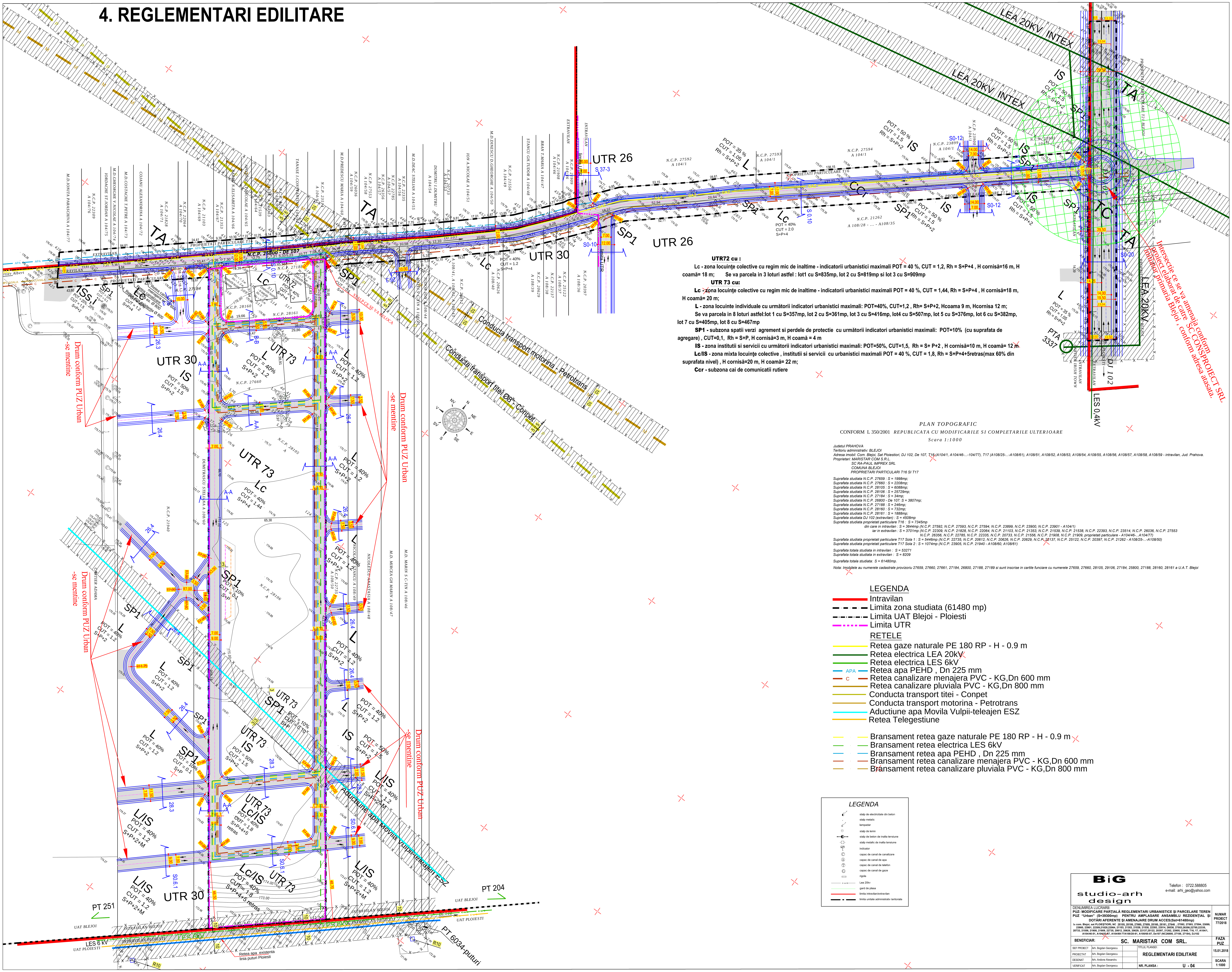
	BILANT EXISTENT		BILANT PROPUS	
SUPRAFATA TOTALA	61480 mp	100.00 %	61480 mp	100.00 %
EXTRAVILAN	8209 mp	13.35 %	8209 mp	13.35 %
TC - Terenuri ocupate de cai de comunicatii	5844 mp	9.50 %	5844 mp	9.50 %
Ta - Teren agricol	2365 mp	3.85 %	2365 mp	3.85 %
INTRAVILAN	53271 mp	86.65 %	53271 mp	86.65 %
L - zona locuinte individuale	20086 mp	32.67 %	4890 mp	7.95 %
Lc - zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime	3896 mp	6.33 %	15809 mp	25.72 %
IS - zona institutii si servicii	1512 mp	2.46 %	3329 mp	5.42 %
L/IS- zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii	7184 mp	11.68 %	- mp	- %
SP1-subzona spatii verzi agrement si perdele de protectie	4174 mp	6.79 %	4177 mp	6.79 %
Ccr - subzona cai de comunicatii rutiere	16419 mp	26.70 %	18608 mp	30.27 %
Lc/IS - zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii	- mp	- %	6458 mp	10.50 %

SUPRAFATA TOTALA REGLEMENTATA	BILANT PROPUS	
	39020 mp	100.00 %
UTR 72	2571 mp	6.58 %
Lc - zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime	2571 mp	6.58 %
UTR 73	36449 mp	93.42 %
L - zona locuinte individuale	3289 mp	8.43 %
Lc - zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime	12070 mp	30.94 %
IS - zona institutii si servicii	1817 mp	4.66 %
SP1-subzona spatii verzi agrement si perdele de protectie	2708 mp	6.94 %
Ccr - subzona cai de comunicatii rutiere	10107 mp	25.90 %
Lc/IS - zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii	6458 mp	16.55 %

BiG studio-arh design
Telefon : 0722.588805
e-mail: arhi_geo@yahoo.com

DENUMIREA LUCRARII: **S O - PUZ- MODIFICARE PARŢIALĂ REGLEMENTARI URBANISTICE ŞI PARCELARE TEREN PUZ "Urban" (S=39300mp) PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENŢIAL ŞI DOTĂRI AFERENTE ŞI AMENAJARE DRUM ACCES(Sst=61480mp)** în com. Blejoi, sat PLOIEŞTIORI, NC 28105, 28106, 27660, 27659, 28160, 28161, 27646 , 27592, 27593, 27594, 23899, 23900, 23901, 22309,21828,22064, 21103, 21353, 21539, 21538, 22393, 23514, 26036, 27553,26356,22785,22335, 20733, 21556, 21908, 21909, 22735, 20612, 20626, 20629, 22137,25122, 20397, 21262, 23905, 21940, T16, 17, A104/1, A104/46-51, A104/53-67, A104/69-77A108/28-61, A108/65-87, De107 (NC26800, 27188, 27184), DJ102			NUMAR PROIECT 77/2018
BENEFICIAR:	SC. MARISTAR COM SRL.		FAZA PUZ
SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI : REGLEMENTARI URBANISTICE	15.01.2018
PROIECTAT	Arh. Bogdan Georgescu		
DESENAT	Arh. Andone Alexandru		SCARA 1:1000
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA : U - 03	

4. REGLEMENTARI EDILITARE



UTR72 cu :

Lc - zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime - indicatorii urbanistici maximali POT = 40 %, CUT = 1,2, Rh = S+P+4 , H cornisă=16 m, H coamă= 18 m; Se va parcela in 3 loturi astfel : lot1 cu S=835mp, lot 2 cu S=819mp si lot 3 cu S=909mp

UTR 73 cu:

Lc - zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime - indicatorii urbanistici maximali POT = 40 %, CUT = 1,44, Rh = S+P+4 , H cornisă=18 m, H coamă= 20 m;

L - zona locuinte individuale cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=40%, CUT=1,2 , Rh= S+P+2, Hcoama 9 m, Hcornisa 12 m;

Se va parcela in 8 loturi astfel:lot 1 cu S=357mp, lot 2 cu S=361mp, lot 3 cu S=416mp, lot4 cu S=507mp, lot 5 cu S=376mp, lot 6 cu S=382mp, lot 7 cu S=405mp, lot 8 cu S=467mp

SP1 - subzona spatii verzi agrement si perdele de protectie cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=10% (cu suprafata de agregare) , CUT=0,1, Rh = S+P, H cornisă=3 m, H coamă = 4 m

IS - zona institutii si servicii cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=1,5, Rh = S+ P+2 , H cornisă=10 m, H coamă= 12 m

Lc/IS - zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii cu urbanistici maximali POT = 40 %, CUT = 1,8, Rh = S+P+4+5retras(max 60% din suprafata nivel) , H cornisă=20 m, H coamă= 22 m;

Ccr - subzona cai de comunicatii rutiere

PLAN TOPOGRAFIC

CONFORM L 350/2001 *REPUBLICATA CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE*

Scara 1:1000

Judetul PRAHOVA
Teritoriu administrativ: BLEJOI
Adresa imobil: Com. Blejoi, Sat Ploiestiori, DJ 102, De 107, T16 (A104/1, A104/46-...-104/77), T17 (A108/25-...-A108/61), A108/51, A108/52, A108/53, A108/54, A108/55, A108/56, A108/57, A108/58, A108/59 - intravilan, Jud. Prahova.
Proprietari: MARISTAR COM S.R.L.
SC RA-PAUL IMPREX SRL
COMUNA BLEJOI
PROPRIETARI PARTICULARI T16 SI T17

Suprafata studiata N.C.P. 27659 : S = 1998mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27660 : S = 2208mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28105 : S = 6088mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28106 : S = 25729mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27184 : S = 34mp;
Suprafata studiata N.C.P. 26800 - De 107: S = 3807mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27188 : S = 246mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28160 : S = 732mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28161 : S = 1888mp;
Suprafata studiata DJ 102 (extravilan) : S = 4508mp
Suprafata studiata proprietati particulare T16 : S = 7345mp
din care in intravilan : S = 3644mp (N.C.P. 27592, N.C.P. 27593, N.C.P. 27594, N.C.P. 23899, N.C.P. 23900, N.C.P. 23901 - A104/1)
iar in extravilan : S = 3701mp (N.C.P. 22309, N.C.P. 21828, N.C.P. 22064, N.C.P. 21103, N.C.P. 21353, N.C.P. 21539, N.C.P. 21538, N.C.P. 22393, N.C.P. 23514, N.C.P. 26036, N.C.P. 27553 N.C.P. 26356, N.C.P. 22785, N.C.P. 22335, N.C.P. 20733, N.C.P. 21556, N.C.P. 21908, N.C.P. 21909, proprietati particulare - A104/46-...A104/77)
Suprafata studiata proprietati particulare T17 Sola 1 : S = 5446mp (N.C.P. 22735, N.C.P. 20612, N.C.P. 20626, N.C.P. 20629, N.C.P. 22137, N.C.P. 25122, N.C.P. 20397, N.C.P. 21262 - A108/25-...-A108/50)
Suprafata studiata proprietati particulare T17 Sola 2 : S = 1074mp (N.C.P. 23905, N.C.P. 21940 - A108/60, A108/61)

Suprafata totala studiata in intravilan : S = 53271
Suprafata totala studiata in extravilan : S = 8209

Suprafata totala studiata: S = 61480mp.

Nota: Imobilele au numerele cadastrale provizoriu 27659, 27660, 27661, 27184, 26800, 27188, 27189 si sunt inscrise in cartile funciare cu numerele 27659, 27660, 28105, 29106, 27184, 25800, 27188, 28160, 28161 a U.A.T. Blejoi

LEGENDA
- Intravilan
- Limita zona studiata (61480 mp)
- Limita UAT Blejoi - Ploiesti
- Limita UTR

RETELE
- Retea gaze naturale PE 180 RP - H - 0.9 m
- Retea electrica LEA 20kV
- Retea electrica LES 6kV
- APA — Retea apa PEHD , Dn 225 mm
- C — Retea canalizare menajera PVC - KG,Dn 600 mm
- Retea canalizare pluviala PVC - KG,Dn 800 mm
- Conducta transport titei - Conpet
- Conducta transport motorina - Petrotrans
- Aductiune apa Movila Vulpii-teleajen ESZ
- Retea Telegestiune

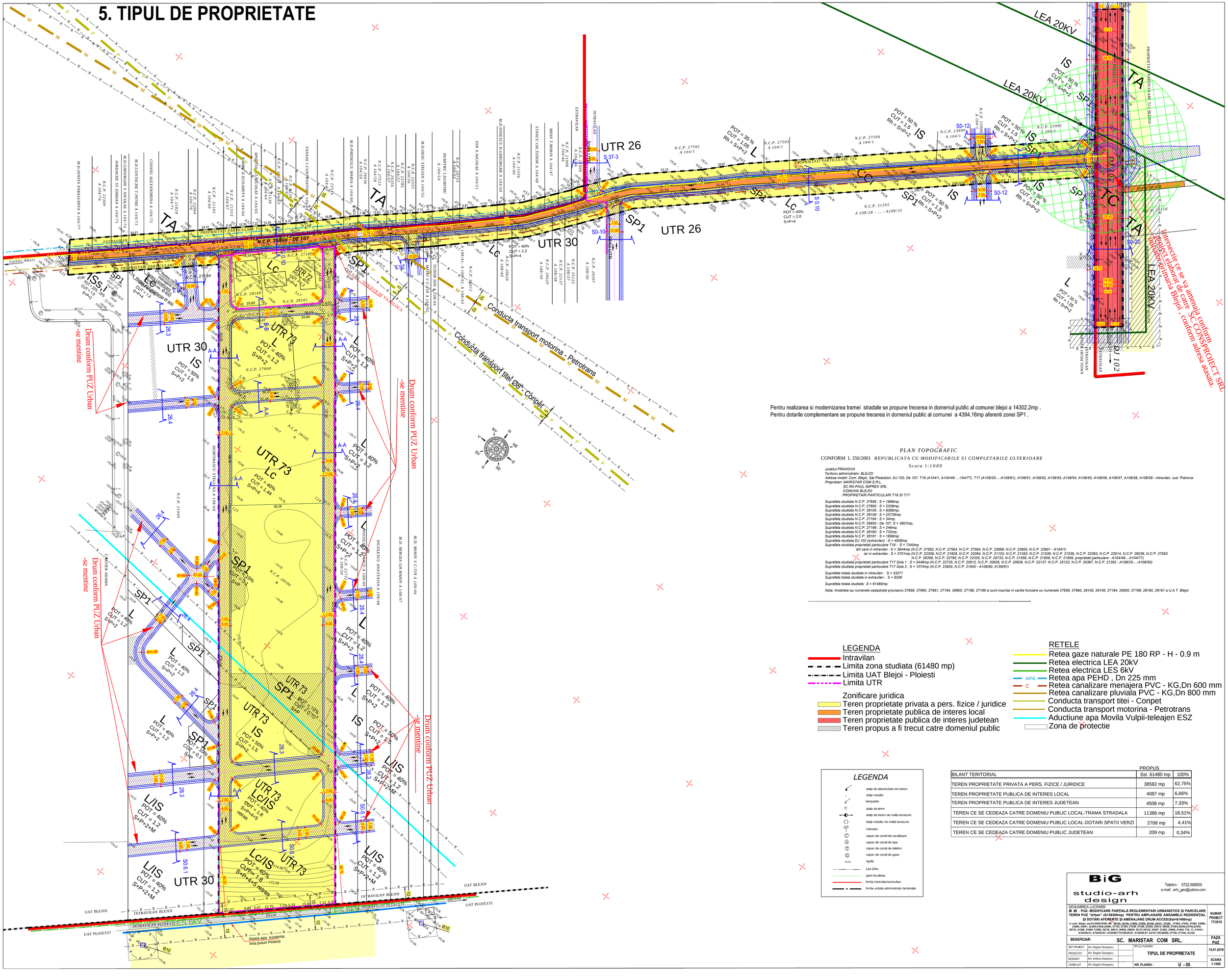
- Bransament retea gaze naturale PE 180 RP - H - 0.9 m
- Bransament retea electrica LES 6kV
- Bransament retea apa PEHD , Dn 225 mm
- Bransament retea canalizare menajera PVC - KG,Dn 600 mm
- Bransament retea canalizare pluviala PVC - KG,Dn 800 mm

LEGENDA
- stalp de electricitate din beton
- stalp metalic
- lampadar
- stalp de lemn
- stalp de beton de inalta tensiune
- stalp metalic de inalta tensiune
- indicator
- capac de canal de canalizare
- capac de canal de apa
- capac de canal de telefon
- capac de canal de gaze
- rigola
- Lea 20kv
- gard de plasa
- limita intravilan/extravilan
- limita unitate administrativ teritoriala

BiG studio-arh design
Telefon : 0722.588805
e-mail: arhi_geo@yahoo.com

DENUMIREA LUCRARII: **PUZ- MODIFICARE PARŢIALĂ REGLEMENTARI URBANISTICE ŞI PARCELARE TEREN PUZ "Urban" (S=39300mp) PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENŢIAL ŞI DOTĂRI AFERENTE ŞI AMENAJARE DRUM ACCES(Sst=61480mp)** în com. Blejoi, sat PLOIEŞTIORI, NC 28105, 28106, 27660, 27659, 28160, 28161, 27646 , 27592, 27593, 27594, 23899, 23900, 23901, 22309,21828,22064, 21103, 21353, 21539, 21538, 22393, 23514, 26036, 27553,26356,22785,22335, 20733, 21556, 21908, 21909, 22735, 20612, 20626, 20629, 22137,25122, 20397, 21262, 23905, 21940, T16, 17, A104/1, A104/46-51, A104/53-67, A104/69-77A108/28-61, A108/65-87, De107 (NC26800, 27188, 27184), DJ102			NUMAR PROIECT 77/2018
BENEFICIAR:	SC. MARISTAR COM SRL.		FAZA PUZ
SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI : REGLEMENTARI EDILITARE	15.01.2018
PROIECTAT	Arh. Bogdan Georgescu		
DESENAT	Arh. Andone Alexandru		SCARA 1:1000
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA : U - 04	

5. TIPUL DE PROPRIETATE



Pentru realizarea si modernizarea tramei stradale se propune trecerea in domeniul public al comunei blejoi a 14302.2mp .
Pentru dotarile complementare se propune trecerea in domeniul public al comunei a 4394.16mp aferenti zonei SP1 .

PLAN TOPOGRAFIC

CONFORM L 350/2001 *REPUBLICATA CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE*

Scara 1:1000

Judetul PRAHOVA
Teritoriu administrativ: BLEJOI
Adresa imobil: Com. Blejoi, Sat Ploiestioni, DJ 102, De 107, T16 (A104/1, A104/46-...-104/77), T17 (A108/25-...-A108/61), A108/51, A108/52, A108/53, A108/54, A108/55, A108/56, A108/57, A108/58, A108/59 - intravilan, Jud. Prahova.
Proprietari: MARISTAR COM S.R.L.
SC RA-PAUL IMPREX SRL
COMUNA BLEJOI
PROPRIETARI PARTICULARI T16 SI T17

Suprafata studiata N.C.P. 27659 : S = 1998mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27660 : S = 2208mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28105 : S = 6088mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28106 : S = 25729mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27184 : S = 34mp;
Suprafata studiata N.C.P. 26800 - De 107: S = 3807mp;
Suprafata studiata N.C.P. 27188 : S = 246mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28160 : S = 732mp;
Suprafata studiata N.C.P. 28161 : S = 1888mp;
Suprafata studiata DJ 102 (extravilan) : S = 4508mp
Suprafata studiata proprietati particulare T16 : S = 7345mp
din care in intravilan : S = 3644mp (N.C.P. 27592, N.C.P. 27593, N.C.P. 27594, N.C.P. 23899, N.C.P. 23900, N.C.P. 23901 - A104/1)
iar in extravilan : S = 3701mp (N.C.P. 22309, N.C.P. 21828, N.C.P. 22064, N.C.P. 21103, N.C.P. 21353, N.C.P. 21539, N.C.P. 21538, N.C.P. 22393, N.C.P. 23514, N.C.P. 26036, N.C.P. 27553 N.C.P. 26356, N.C.P. 22785, N.C.P. 22335, N.C.P. 20733, N.C.P. 21556, N.C.P. 21908, N.C.P. 21909, proprietati particulare - A104/46-...A104/77)
Suprafata studiata proprietati particulare T17 Sola 1 : S = 5446mp (N.C.P. 22735, N.C.P. 20612, N.C.P. 20626, N.C.P. 20629, N.C.P. 22137, N.C.P. 25122, N.C.P. 20397, N.C.P. 21262 - A108/25-...-A108/50)
Suprafata studiata proprietati particulare T17 Sola 2 : S = 1074mp (N.C.P. 23905, N.C.P. 21940 - A108/60, A108/61)

Suprafata totala studiata in intravilan : S = 5327t
Suprafata totala studiata in extravilan : S = 8209

Suprafata totala studiata: S = 61480mp.

Nota: Imobilele au numerele cadastrale provizoriu 27659, 27660, 27661, 27184, 26800, 27188, 27189 si sunt inscrise in cartile funciare cu numerele 27659, 27660, 28105, 29106, 27184, 25800, 27188, 28160, 28161 a U.A.T. Blejoi

LEGENDA

- Intravilan
- Limita zona studiata (61480 mp)
- Limita UAT Blejoi - Ploiesti
- Limita UTR

Zonificare juridica
- Teren proprietate privata a pers. fizice / juridice
- Teren proprietate publica de interes local
- Teren proprietate publica de interes judetean
- Teren propus a fi trecut catre domeniul public

RETELE

- Retea gaze naturale PE 180 RP - H - 0.9 m
- Retea electrica LEA 20kV
- Retea electrica LES 6kV
- Retea apa PEHD , Dn 225 mm
- Retea canalizare menajera PVC - KG,Dn 600 mm
- Retea canalizare pluviala PVC - KG,Dn 800 mm
- Conducta transport titei - Conpet
- Conducta transport motorina - Petrotrans
- Aductiune apa Movila Vulpii-teleajen ESZ
- Zona de protectie

LEGENDA

- stalp de electricitate din beton
- stalp metalic
- lampadar
- stalp de lemn
- stalp de beton de inalta tensiune
- stalp metalic de inalta tensiune
- indicator
- capac de canal de canalizare
- capac de canal de apa
- capac de canal de telefon
- capac de canal de gaze
- rigola
- Lea 20kv
- gard de plasa
- limita intravilan/extravilan
- limita unitate administrativ teritoriala

BILANT TERITORIAL	PROPUS Sst. 61480 mp	100%
TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERS. FIZICE / JURIDICE	38582 mp	62,75%
TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL	4087 mp	6,66%
TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN	4508 mp	7,33%
TEREN CE SE CEDEAZA CATRE DOMENIU PUBLIC LOCAL-TRAMA STRADALA	11386 mp	18,51%
TEREN CE SE CEDEAZA CATRE DOMENIU PUBLIC LOCAL-DOTARI SPATII VERZI	2708 mp	4,41%
TEREN CE SE CEDEAZA CATRE DOMENIU PUBLIC JUDETEAN	209 mp	0,34%

BiG studio-arh design
Telefon : 0722.588805
e-mail: arhi_geo@yahoo.com

DENUMIREA LUCRARII:
S O - PUZ- MODIFICARE PARTIALĂ REGLEMENTARI URBANISTICE ȘI PARCELARE TEREN PUZ "Urban" (S=39300mp) PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI AFERENTE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES(Sst=61480mp)

la com. Blejoi, sat PLOIESTIOAIA, DJ 102, De 107, T16 (A104/1, A104/46-...-104/77), T17 (A108/25-...-A108/61), A108/51, A108/52, A108/53, A108/54, A108/55, A108/56, A108/57, A108/58, A108/59 - intravilan, Jud. Prahova.

NUMAR PROIECT 77/2018

BENEFICIAR: SC. MARISTAR COM SRL.

FAZA PUZ

SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI: TIPUL DE PROPRIETATE	15.01.2018
PROIECTAT	Arh. Bogdan Georgescu		
DESENAT	Arh. Andone Alexandru		SCARA 1:1000
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA : U - 05	

PROIECTARE LOCUINTE HOTELURI RESTAURANTE
SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrarii: **PUZ- MODIFICARE PARŢIALĂ REGLEMENTARI URBANISTICE ŞI PARCELARE TEREN PUZ "Urban" (S=39300mp) PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENŢIAL ŞI DOTĂRI AFERENTE ŞI AMENAJARE DRUM ACCES(Sst=61480mp)**
- Amplasament **com. Blejoi, sat PLOIEŞTIORI, NC 28105, 28106, 27660, 27659, 28160, 28161, 27646, 27592, 27593, 27594, 23899, 23900, 23901, 22309,21828,22064, 21103, 21353, 21539, 21538, 22393, 23514, 26036, 27553,26356,22785,22335, 20733, 21556, 21908, 21909, 22735, 20612, 20626, 20629, 22137,25122, 20397, 21262, 23905, 21940, T16, 17, A104/1, A104/46-51, A104/53-67, A104/69-77A108/28-61, A108/65-87, De107 (NC26800, 27188, 27184), DJ102**
- Beneficiar: **S.C. MARISTAR COM S.R.L.**
- Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
- Data elaborării: 15.01.2019

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PUZ- MODIFICARE PARŢIALĂ REGLEMENTARI URBANISTICE ŞI PARCELARE TEREN PUZ "Urban" (S=39300mp) PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENŢIAL ŞI DOTĂRI AFERENTE ŞI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst=61480mp) este** o etapa premergatoare realizarii pe amplasament a unui CARTIER REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE DE INALTIMI MICI SI MEDII(MAXIM P+4+ETAJ RETRAS(SAU MANSARDA) SI A UNOR ZONE DE SERVICII SI SPATII VERZI CARE SA DESERVEASCA CARTIERUL.

Datorita faptului ca proprietarii terenurilor invecinate nu sunt de acord cu dezvoltarea cartierului rezidential nici pe parcelarul si zonarea functionala existente nici pe o noua

propunere, acestia dorind in continuare sa foloseasca terenurile in scopuri agricole,s-a demarat prezenta documentatie, avand ca scop restructurarea urbanistica a terenului studiat prin dezvoltarea unei circulatii perimetrale si lotizarea terenului pentru locuinte individuale si colective si dotari complementare.

Obiectul documentaţiei îl constituie analiza condiţiilor şi posibilităţilor de modificare partiala reglementari urbanistice si parcelare teren PUZ “Urban” pentru amplasare ansamblu residential si dotari aferente si amenajare drumuri acces

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Blejoi ;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Studiu fundamentare circulatie
- Studiu geotehnic
- Avize detinatori retele
- Deplasari in teren
- PUZ URBAN

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

Terenul studiat in suprafata de 61480mp este proprietatea:

- proprietatea SC Maristar Com SRL (S=36023 mp aferentă NC 27659- lot 1, NC 27660-lot 2, NC 28105-lot 3, NC28106-lot 4-detinut in indiviziune cu S.C.Rapaul Impex S.R.L.), conform Actului de Dezmembrare autentificat cu nr.1196/21.05.2018 la SPN David si Asociatii din Municipiul Ploiesti , a Actului de Dezmembrare autentificat cu nr.1046/ 18.03.2019 de NP Popescu Viorica si a Actului Notarial nr.2391/ 08.06.2018 de NP Popescu Viorica şi a extraselor de carte funciară pentru informare nr.47281, 47282/07.05.2019, 98090, 98100, 98101/29.10.2018 emise de BCPI Ploiesti;
- proprietatea RA-PAUL IMPEX SRL (S= 2997mp aferenta NC 28160, NC28161, NC27646) conform Actelor de Dezmembrare nr.509/07.02.2019 si 1317/04.04.2019 autentificate de BN Popescu Viorica şi a extraselor de carte funciară pentru informare nr.47278, 47279, 47280/ 07.05.2019 emis de BCPI Ploiesti
- domeniul public al judetului Prahova (S=4508mp aferentă DJ102) conform H.G.R. nr.1359/2001 cu modificările şi completările ulterioare
- domeniul public al comunei Blejoi (S= 3807 mp aferentă, NC 26800-De107) conform H.G.R. nr.1359/2001 cu modificările şi completările ulterioare, (S= 279 mp aferenta , NC27188,27184), conform HCL comuna Blejoi nr 31 / 29.03.2017 si a extraselor de carte funciară pentru informare nr. 98094, 98089, 98098 /29.10.2018 emise de BCPI Ploiesti.
- proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (S= 13865mp)(NC 27592, 27593, 27594, 23899, 23900, 23901, 22309,21828,22064, 21103, 21353, 21828, 21539, 21538, 22393, 23514, 26036, 27553,26356, 22785, 22335, 20733, 21556, 21908, 21909, 21940, 22735, 20612, 20626, 20629, 22137, 25122, 20397, 21262, 23905, T16 , A104/77, A104/75-72, A104/66, 65, 62, 60, 55, 54, 51, 50, 48, 47, T17, A108/65-87, A108/49-44), conform a extraselor de carte funciară pentru informare nr. 98341, 98340, 98331, 98330, 98339, 98329, 98206, 98205, ,98213, 98212, 98204 98211, 98203,

98210, 98202, 98209, 98201, 98208, 98200, 98207, 98199, 98333, 98332, 98347, 98091, 98093, 98095, 98327, 98335, 98328, 98336, 98337, 98338, 98092 / 29.10.20182018 emise de BCPI Ploiesti.

Incadrarea în localitate

Terenul propus pentru restructurare urbanistica, are o formă dreptunghiulara si este situat la limita administrativa cu mun.Ploiesti.

vecini:

- la Nord–Est –NC22735-MD Nicolae T Vasilica-teren fara constructii
- la Sud–Vest- Dumitrescu Steliana-Teren fara constructii
- la Sud- Est- drum de exploatare linia puturilor
- la Nord -Vest-De107

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se prezinta relativ plat, nefiind o diferenta semnificativa de nivel

2.4. Circulaţia

Terenul studiat are acces auto neamenajat din De107-asfaltat prin trama de drumuri propise prin PUZ/PUG

De107 are actualmente un profil variabil de 9.00-9.3m, cu carosabil asfaltat la 6m latime.

Prin PUG au fost reglementate urmatoarele profile stradale:

De107 - profil 28.1 cu 12m intre aliniamente compus din :7m parte carosabila, 2x1m spatii verzi, 2x1.5m trotuare

DJ102-profil 0.19 cu 24m intre aliniamente compus din 14m parte carosabila, 2x0.5 acostamente, 2x1.5 zona siguranta, 2x1m santuri, 2x1,5m trotuare, 2x0.5m spatii verzi

Restul tramei stradale a fost reglementata cu urmatoarele profile prezentate si in plansa de Situatia Existenta:

- profil 0.13 cu 14 m intre aliniamente compus din :7m parte, 2x0.5 acostamente, 2x1m santuri, 2x1m trotuar, 2x1m spatiu verde

- profil 26.3 cu 12.5m intre aliniamente compus din :5.5 parte carosabila, 2x1 santuri, 2x1.25 spatiu verde, 2x1.25-trotuar

- profil 26.4 cu 9m intre aliniamente compus din :7m parte carosabila si 2x1m trotuare

2.5. Ocuparea terenurilor

Constructiile existente in UTR 30, pe terenul cu NC27189, subzona Lc, proprietatea SC RA-PAUL IMPEX SRL, sunt in curs de executie conform AC nr.92/06.06.2018 “ Continuare lucrari la AC 34/14.03.2017 cu modificare de solutie din locuinta P+2+M in locuinta colectiva P+ E+M si modificarea compartimentarii la locuintele parter-intrare in legalitate, alei carosabile si pietonale, imprejmuire, parcare, utilitati”., realizeaza urmatoarele suprafete si indicatori:

NC28160--zona Lc S=732mp
Sc=Scd=156mp
POT existent=21.3%
CUT existent=0.21
NC28161-zona Lc S=1622mp
Sc=379mp
Scd=823mp

POT existent=23.4%
CUT existent=0.5

Pe terenurile invecinate sunt construite preponderent locuinte individuale si colective.

2.6.Echiparea edilitară

Pe De107 in dreptul viitorului cartier residential exista retele de :
-canalizare menajera cu Dn 600mm din PVC
-canalizare pluviala cu Dn 800mm din PVC
-retea distributie gaze naturale PE180RP
- retea alimentare cu apa din PVC Dn225mm cu presiunede retea 2 bari
-LES 6kV.

Terenul studiat este amplasat în zona cu regim sever de protectie sanitara front captare apa municipiul Ploiesti ce impune o zona de protective de 10m de la marginea drumului de acces la acestea, în zona de protectie L.E.A. 20 kV, conducta de aductiune apa (Teleajen - Movila Vulpii) şi conducte transport produse petroliere (ţiţei şi motorină) in zona cu restrictie de construire pentru amenajare sens giratoriu (la intersectia DJ102 cu De107 si drum nou propus)

2.7. Probleme de mediu

Amplasarea cartierului rezidential nu influenteaza constructiile din vecinatate si nici factorii de ***mediu***

2.8. Principalele disfuncţionalităţi

- Necesitatea amenajarii tramei stradale si a extinderii echiparii edilitare
- Retelele magistrale ce traverseazxa terenul si zonele acestora de protectie
- Latimea De107

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin acordul dat de primarie ,

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii investitoruluii, considerand iminenta intentia acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 1000 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul se prezinta plat fara diferente semnificative de inaltime .

Din punct de vedere **geotehnic,** proiectul de faţă este încadrat în categoria geotehnică 2 (risc moderat),

La forajele executate s-a interceptat urmatoarea coloana litologica:

Forajul F1 a interceptat următoarea litologie:
0,00 – 0,40 m = sol vegetal
0,40 – 1,20 m = argilă cafeniu roşcată, plastic vârtoasă
1,20 – 2,50 m = argilă prăfoasă, cafeniu roşcată, plastic vârtoasă, cu rare elemente de pietriş alterat

2,50 – 3,50 m = argilă nisipoasă, roşcată, cu pietriş alterat, plastic vârtoasă
3,50 – 5,50 m = pietriş şi bolovăniş în masă de nisip grosier, cărămiziu
5,50 – 6,80 m = argilă prăfoasă, galbenă, cu infiltraţii de apă, plastic consistentă-plastic moale
6,80 – 8,00 m = pietriş şi bolovăniş cu nisip grosier cafeniu gălbui

La data cercetărilor (iunie 2018), în forajul geotehnic F1 au fost interceptate slabe infiltraţii de apă pe intervalul 5.50-6.80 m.

Forajul F2 a interceptat următoarea litologie:
0,00 – 0,40 m = sol vegetal
0,40 – 1,70 m = argilă, cafeniu roşcată, plastic vârtoasă
1,70 – 3,90 m = nisip prăfos, cafeniu roşcat, cu intercalaţii de pietriş mic, alterat
3,90 – 5,10 m = argilă prăfoasă, cafeniu roşcată, plastic consistentă-plastic moale, umedă
5,10 – 8,00 m = pietriş şi bolovăniş cu nisip grosier, cafeniu gălbui

La data cercetărilor (iunie 2018), în forajul geotehnic F2 au fost interceptate slabe infiltraţii de apă pe intervalul 3.90-5.10 m.

Forajul F3 a interceptat urmatoarea litologie:
0,00 – 0,40 m = sol vegetal
0,40 – 1,50 m = argilă cafeniu roşcată, plastic vârtoasă
1,50 – 2,50 m = argilă prăfoasă, cafeniu roşcată, plastic vârtoasă, cu rare elemente de pietriş alterat
2,50 – 3,50 m = argilă nisipoasă, roşcată, cu pietriş alterat, plastic vârtoasă
3,50 – 4,50 m = pietriş şi bolovăniş în masă de nisip grosier, cărămiziu
4,50 – 7,20 m = argilă prăfoasă, galbenă, cu infiltraţii de apă, plastic consistentă-plastic moale
7,20 – 8,00 m = pietriş şi bolovăniş cu nisip grosier cafeniu gălbui

La data cercetărilor (iunie 2018), în forajul geotehnic F3 au fost interceptate slabe infiltraţii de apă pe intervalul 4.50-7.20 m.

Recomandari:

- Alegerea sistemului de fundare rămâne la latitudinea proiectantului de rezistenţă, dar recomandăm fundaţii directe sub adâncimea maximă de îngheţ, pe stratul de argilă prăfoasă, cafeniu roşcată, plastic vârtoasă, cu rare elemente de pietriş alterat argilă interceptat începând cu adâncimea de 1,20-1,70 m.
- Partea inferioară a gropilor rezultate din săpătură se recomandă să fie bine compactate înaintea realizării fundaţiilor.
- In jurul clădirilor se vor prevedea şi executa trotuare etanşe cu lăţimea minimă de 1 m şi pantă spre exterior de cca. 5%;
- Pentru executarea drumurilor de incintă aferente noului cartier de locuinţe recomandăm îndepărtarea stratului de sol vegetal existent pe întreaga grosime şi compactarea terenului nartural rezultat din săpătură şi apoi realizarea sistemului rutier necesar.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în P.U.G. şi R.L.U. ale comunei Blejoi documentaţiile aprobate, terenul studiat prin PUZ în suprafată totală de 61480 mp este situat :

- parţial în intravilan (S=53271 mp)

UTR 30 cu următoarele zone funcţionale :

-Lc - **subzona locuinte colective cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=40%, CUT=1,2, Rh= S+P+4, Hcornisa 18 m, Hcoama 20 m**

- locuintele se vor amplasa in regim izolat;
- retragerea fata de limite laterale va fi 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;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai putin de 3,00 m, 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;
-se vor pastra retragerile fata de limitele laterale si posterioare propuse prin PUZ-urile aprobate;

Spatii verzi la Constructii de locuinte minim 30%

-L - **subzone locuinte individuale cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=40%, CUT=1,2 , Rh= S+P+2, Hcornisa 9,0 m, Hcoama 12 m**

- locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat sau cuplat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;
- pe parcelele pe care se vor amplasa locuinte cuplate vor exista retrageri de minim 2,0 m pe o singura latura;
- pe parcele cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de minim 2,00 m;
- 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;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai putin de 3,00 m, 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;

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

- anexele se pot amplasa pe parcela la minim 0,6 m fata de limitele laterale si posterioara dar sa se poata asigura accesul masinilor de incendiu in partea posterioara a parcelei;

-L/IS - **subzona mixta locuinte individuale, institutii si servicii cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT= 40%, CUT=1,2, Rh= S+P+2+M, Hcornisa 9 m, Hcoama 12 m**

- cladirile publice si locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat sau cuplat;

- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;

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

- pe parcele cu front la strada cuprins intre 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 înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai putin de 3,00 m, 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;

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

-IS - **subzona institutii si nservicii cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=1,5 , Rh= S+P+2, Hcornisa 10 m, Hcoama 12 m**

-se vor respecta prevederile din PUZ-uri aprobate;

IS- 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 construieste;

- 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 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 jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai putin de 3,00 m, 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;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;

-SP1 - **subzone spatii verzi amenajate , agrement si perdele de protectie cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=10%, CUT=0,1 , Rh=S+P, Hcornisa 3 m, Hcoama 4 m,**

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 jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai putin 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

-CCr - **zonă căi de comunicaţie rutieră**

si UTR 26 cu următoarele zone funcţionale :

-L - **subzone locuinte individuale cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=35%, CUT=1,05 , Rh= S+P+2 , Hcornisa 9,0 m, Hcoama 12,0 m**

-Lc - **subzone locuinte colective cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=40%, CUT=2,0 , Rh= S+P+4, Hcornisa 18,0 m, Hcoama 20,0 m**

-IS - **subzona institutii si servicii cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=1,5 , Rh=S+P+2, Hcornisa 10,0 m, Hcoama 12,0 m**

-SP1 - **subzone spatii verzi amenajate si perdele de protectie cu următorii indicatori urbanistici maximali:POT=10%, CUT=0,1 , Rh= P, Hcornisa 3,0 m , Hcoama 4,0 m**

-CCr - **zonă căi de comunicaţie rutieră**

Categoria de folosinta a terenului propus pentru restructurare urbanistica este curti constructii.

- parţial în extravilan (S= 8209mp, din care S=3701mp aferentă unor proprietati particulare si S=4508mp aferentă DJ 102) cu următoarele zone funcţionale :

-TA - terenuri agricole in extravilan
-TC – terenuri ocupate de cai de comunicatii rutiere

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri locative

3.4. Modernizarea circulatiei

DJ102 se propune amenajat conform profil transversal S 0-.20 Similar cu sectiunea din PUG avand urmatoarele elemente :

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

Ampriza totala fiind de minim 29,50 m , astfel se observa afectarea limitelor de proprietate adiacente cu latimea variabila incadrata intre 6,15 m si 3,25 m

Se propune pentru **De107** pastrarea profilului **S 0.10** cu 12m intre aliniamente compus din :7m parte carosabila, 2x0.5 m spatii verzi, 2x1.0m trotuare , 2x1.0m spatii verzi

In incinta studiata se vor pastra drumurile cu sectiunile **S 28.3** si **S 6.0** aferente PUZ-ului Urban si se vor propune drumuri cu **sectiunea A-A** care vor asigura circulatia in corelare cu restul tramei stradale din aceasta zona .

Conform profil **S 28.3** propus similar cu cel din PUG se va amenaja drumul avand urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila cu rigola pentru apele pluviale
2 x 1,00 m spatiu verde
2 x 1,25 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 11,50 m .

Conform profil **S 0.6.1** propus similar cu cel din PUG (S 0.6) se va amenaja drumul avand urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila cu rigola pentru apele pluviale
2 x 1,00 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 9,00 m .

Conform profil **A-A** si **B-B** propuse se vor amenaja drumuri in incinta studiata avand urmatoarele elemente :

Profil A-A
2 x 3,50 m parte carosabila cu guri scurgere pentru apele pluviale
2 x 1,00 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 9,00 m

Profil B-B

2 x 2,75 m parte carosabila cu guri scurgere pentru apele pluviale
2 x 1,00 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 7,50 m

Se va avea in vederea realizarea racordarilor dintre carosabilurile drumurilor mai sus evidentiate , sa se realizeze cu raze de mimim 7,00 m pe latimea de minim 3,50 m , in cazul drumurilor cu sens unic sau minim 2,75 in cazul drumurilor cu doua fire de circulatie .

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

Se propune ca terenul studiat in care se produc modificari ale zonarii functionale sa apartina unor noi UTR-uri cu urmatoarea zonare functionala :

UTR72 cu :

Lc **- zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime - indicatorii urbanistici maximali POT = 40 %, CUT = 1,2, Rh = S+P+4 , H cornisă=16 m, H coamă= 18 m;**

Se va parcela in 3 loturi astfel : lot1 cu S=835mp, lot 2 cu S=819mp si lot 3 cu S=909mp

---

UTR 73 cu:

Lc **- zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime - indicatorii urbanistici maximali POT = 40 %, CUT = 1,44, Rh = S+P+4 , H cornisă=18 m, H coamă= 20 m;**

L - **zona locuinte individuale cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=40%, CUT=1,2 , Rh= S+P+2, Hcoama 9 m, Hcornisa 12 m;**

Se va parcela in 8 loturi astfel:lot 1 cu S=357mp, lot 2 cu S=361mp, lot 3 cu S=416mp, lot4 cu S=507mp, lot 5 cu S=376mp, lot 6 cu S=382mp, lot 7 cu S=405mp, lot 8 cu S=467mp

SP1 **– subzona spatii verzi agrement si perdele de protectie cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=10% (cu suprafata de agregare) , CUT=0,1, Rh = S+P, H cornisă=3 m, H coamă = 4 m**

IS - **zona institutii si servicii cu următorii indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=1,5, Rh = S+ P+2 , H cornisă=10 m, H coamă= 12 m**

Lc/IS **- zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii cu urbanistici maximali POT = 40 %, CUT = 1,8, Rh = S+P+4+5retras(max 60% din suprafata nivel) , H cornisă=20 m, H coamă= 22 m;**

Ccr **- subzona cai de comunicatii rutiere**

Pentru restul terenului studiat situat în :

- extravilan se vor aplica reglementarile aferente PUG pentru :
  - -TA -Terenuri agricole
  - -TC-Terenuri acupate de cai de comunicatii rutiere
- -intravilan se vor aplica prevederile zonelor funcţionale din PUG aflat în vigoare pentru UTR 30 şi UTR 26

BILANT TERITORIAL

	BILANT EXISTENT		BILANT PROPUS	
SUPRAFATA TOTALA	61480 mp	100.00 %	61480 mp	100.00 %
EXTRAVILAN	8209 mp	13.35 %	8209 mp	13.35 %
TC - Terenuri ocupate de cai de comunicatii	5844 mp	9.50 %	5844 mp	9.50 %
Ta - Teren agricol	2365 mp	3.85 %	2365 mp	3.85 %
INTRAVILAN	53271 mp	86.65 %	53271 mp	86.65 %
L - zona locuinte individuale	20086 mp	32.67 %	4890 mp	7.95 %
Lc - zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime	3896 mp	6.33 %	15809 mp	25.72 %
IS - zona institutii si servicii	1512 mp	2.46 %	3329 mp	5.42 %
L/IS- zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii	7184 mp	11.68 %	- mp	- %
SP1-subzona spatii verzi agrement si perdele de protectie	4174 mp	6.79 %	4177 mp	6.79 %
Ccr - subzona cai de comunicatii rutiere	16419 mp	26.70 %	18608 mp	30.27 %
Lc/IS - zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii	- mp	- %	6458 mp	10.50 %

SUPRAFATA TOTALA REGLEMENTATA	BILANT PROPUS	
	39020 mp	100.00 %
UTR 72	2571 mp	6.58 %
Lc - zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime	2571 mp	6.58 %
UTR 73	36449 mp	93.42 %
L - zona locuinte individuale	3289 mp	8.43 %
Lc - zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime	12070 mp	30.94 %
IS - zona institutii si servicii	1817 mp	4.66 %
SP1-subzona spatii verzi agrement si perdele de protectie	2708 mp	6.94 %
Ccr - subzona cai de comunicatii rutiere	10107 mp	25.90 %
Lc/IS - zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii	6458 mp	16.55 %

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

a) Energie electrica-extindere retea din LES 6kV. pe trama de drumuri nou create

b) Alimentarea cu apă. – extindere retea DN225mm pe trama de drumuri nou create. Pentru locuintele colective se vor realiza grupuri hidrofor in subsolul blocurilor pentru ridicarea presiunii

c) Gaze naturale. —-extindere retea PE180RP pe trama de drumuri nou creata

d) Salubrizare. Contract cu firma salubritate locala.

e) Canalizare.menajera — extindere retea din De107 (conducta Dn600mm) pe trama de drumruri nou create. Pentru zonele in care panta naturala nu permite racordarea se vor realiza bazine de retentive si statii de pompare sub trama stradala

e) Canalizare.pluviala — extindere retea din De107 (conducta Dn800mm) pe trama de drumruri nou create. Pentru zonele in care panta naturala nu permite racordarea se vor realiza bazine de retentive si statii de pompare sub trama stradala

CIRCULATIA TERENURILOR

Pentru realizarea si modernizarea tramei stradale se propune trecerea in domeniul public al comunei blejoi a S=11386mp

Pentru dotarile complementare se propune trecerea in domeniul public al comunei a S=2708mp aferenti zonei SP1 .

Pentru realizarea intersectiei cu sens giratoriu dintre De 107 si DJ 102 se propune trecerea in domeniul public al judetului S= 209mp

COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI

Costurile aferente asigurarii reţelelor necesare, a amenajarii tramei stradale si ale investitiei vor fi suportate de investitor .

NORME DE TRAFIC

Circulatia adusă de noul cartier ce urmează a se materialize pe amplasament va fi :

- 120-130 autovehicule pe zi riverani
-10-20 autovehicole /zi vizitatori
- 2/3 autovehicule/zi personal societati din zona
-1-2 masini marfa/zi

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de risc pentru constructiile din vecinatate

Colectarea gunoiului menajer se va face selective pe fiecare amplasament in parte

– CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

□ Aprobarea PUZ

□ Obtinerea avizelor fata DTAC si autorizarea investitiei

□ Costurile necesare pentru realizarea cartierului rezidential vor fi suportate de catre investitor

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU

PROIECTARE LOCUINTE HOTELURI RESTAURANTE
SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722 - 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ- MODIFICARE PARŢIALĂ REGLEMENTARI URBANISTICE ŞI PARCELARE TEREN PUZ "Urban" (S=39300mp) PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENŢIAL ŞI DOTĂRI AFERENTE ŞI AMENAJARE DRUM ACCES(Sst=61480mp**
- Amplasament: **com. Blejoi, sat PLOIEŞTIORI, NC 28105, 28106, 27660, 27659, 28160, 28161, 27646, 27592, 27593, 27594, 23899, 23900, 23901, 22309,21828,22064, 21103, 21353, 21539, 21538, 22393, 23514, 26036, 27553,26356,22785,22335, 20733, 21556, 21908, 21909, 22735, 20612, 20626, 20629, 22137,25122, 20397, 21262, 23905, 21940, T16, 17, A104/1, A104/46-51, A104/53-67, A104/69-77A108/28-61, A108/65-87, De107 (NC26800, 27188, 27184), DJ102**

- Beneficiari: **S.C. MARISTAR COM S.R.L.**
- Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
- Data elaborării: 15.01.2019

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat in interiorul zonei care a generat PUZ , zona delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat.

2. Corelări cu alte documentaţii

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează şi completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinaţii

3. Condiţii de aplicare

3,1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum şi o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate în vigoare şi le detaliază. Prezentul regulament respectă prevederile punctului de vedere şi ale Avizului de Oportunitate aprobat de primarul comunei Blejoi, şi preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevăzute prin acestea.

3,2,Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum şi în conţinutul RLU-lui.

4. Derogări de la prevederile Regulamentului

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: zone funcţionale, functiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, paşii necesari pentru elaborarea, avizarea şi aprobarea PUZ-urilor sunt reglementaţi de Legea 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare.

.

5. Baza legală a elaborării

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificarile completarile ulterioare

HGR NR. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinui MLPAT nr. 21/N110.04.2000 (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (brosura) - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru at Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile completarile ulterioare

HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania

- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire Ia elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare

6.Zone si subzone funcţionale –

- UTR72

Lc - **zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime**

UTR 73

Lc **- zona locuinţe colective cu regim mic de inaltime;**

L - **zona locuinte individuale**

SP1 **– subzona spatii verzi agrement si perdele de protectie**

IS - **zona institutii si servicii**

Lc/IS **- zona mixta locuinţe colective , institutii si servicii**

Ccr **- subzona cai de comunicatii rutiere**

CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCŢIONALE

4.1. L - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE-UTR73

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă
- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime

a.2. Funcţiunile complementare admise
- amenajarea unor activitati liberale la parterul locuintelor
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise
- locuinte individuale sau bifamiliale amplasate in sistem izolat sau cuplat
- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- constructii anexa:magazii, garaje, foisoare, gratare, piscina
- spaţii plantate cu rol decorativ
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
- echipamente tehnico-edilitare

b.2. Utilizări permise cu condiţii
- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale la parterul locuintelor dar nu mai mult de 50% din procentul de ocupare al terenului si cu un program de lucru maxim 8-19
- Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii drumului nou propus prin PUZ conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele menajere

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

- Constructiile vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit
- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 4.5 m din ax conform sectiunii A-A si de 3.75m conform sectiunii B-B

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

Se va respecta o retragere de minim 3m fata de aliniament

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragererile laterale vor fi de minim 2m pe o latura si minim 3m pe cealalta latura conform plansei de Reglementari Urbanistice si cea posterioara va fi de minim 3 m conform plansei de Reglementari Urbanistice

-Distanta intre 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de ½ din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public
  Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima unitate locativa

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public

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

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

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

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

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii edilitare propuse

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

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

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizari ale loturilor nou create , exceptie facand eventuale echipamente tehnico-edilitare (PT) necesar functionarii locuintelor de pe toatecele 8 loturi

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

-regimul de înălţime maxim propus este S+P+2

- Hmax-coama - 12,0 m; Hmax cornisa = 9,0 m

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

Se va avea in vedere armonizarea cu constructiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scările exterioare (în vederea evitării turnuleţelor si acoperişurilor false);
- materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);
- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;
- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =40% şi C.U.T. max = 1.2.

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

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

- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare in incinta atat pentru proprietari cat si pentru vizitatori

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

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai putin de 20%.

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,8m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,0 m .

4.2. SP1 – subzona spatii verzi agrement si perdele de protectie -UTR73

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- spatii verzi amenajate
- loc de joaca pentru copii

a.2. Funcţiunile complementare admise

- spatii de joaca si agrement
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- spatii verzi amenajate
-dotari de agreement inclusiv piscina
- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- spaţii plantate cu rol decorativ
-cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
-pergole , mobilier urban

b.2. Utilizări permise cu condiţii

- Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie

-sunt permise a fi autorizate si executate toate constructiile permise si lucrari edilitare prealabil trecerii in domeniul public a imobilului

b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

-Se va evita insorirea excesiva a dotarilor de agrement

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice-4.5m/5.75m din ax.

c.1.2.2-Amplasarea fata de aliniament

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3/5m conform plansei de Reglementari Urbanistice

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragererile laterale si posterioare vor respecta minim 3 m fata de laturile parcelei

-Distanta intre 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de ½ din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va face doar in parcarile amenajate

c.2.2. Accese pietonale -

- fiecare drum nou creat va fi prevazut cu trotuar de minim 1m latime , pe minim o latura a acestuia

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

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

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

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

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse

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

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

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

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

-regimul de înălţime maxim propus esteS+ P

- Hmax-coama -4m; Hmax cornisa=3m

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

Se va avea in vedere armonizarea cu constructiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scările exterioare (în vederea evitării turnuleţelor si acoperişurilor false);
- materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);
- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;
- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuante lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,
- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =10% (cu suprafetele de agregare) şi C.U.T.max = 0,1.

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

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

Locurile de parcare se vor asigura in zona Ccr conform solutiei prezentate in PUZ

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

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai putin de 90%.

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,6m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,0 m

4.3. –CCR - CĂI DE COMUNICAŢII RUTIERĂ - UTR73

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcţiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

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

b.2.-Utilizări permise cu condiţii

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului

b.3. –Utilizări interzise

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

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

DJ102 se propune amenajat conform profil transversal S 0-.20 Similar cu sectiunea din PUG avand urmatoarele elemente :

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

Se propune pentru De107 pastrarea profilului **S 0.10** cu 12m intre aliniamente compus din :7m parte carosabila, 2x0.5 m spatii verzi, 2x1.0m trotuare , 2x1.0m spatii verzi

In incinta studiata se vor pastra drumurile cu sectiunile S 28.3 si S 6.0 aferente PUZ-ului Urban si se vor propune drumuri cu sectiunea A-A care vor asigura circulatia in corelare cu restul tramei stradale din aceasta zona .

Conform profil S 28.3 propus similar cu cel din PUG se va amenaja drumul avand urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila cu rigola pentru apele pluviale
2 x 1,00 m spatiu verde
2 x 1,25 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 11,50 m .

Conform profil S 0.6.1 propus similar cu cel din PUG (S 0.6.) se va amenaja drumul avand urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila cu rigola pentru apele pluviale
2 x 1,00 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 9,00 m .

Conform profil A-A si B-B propuse se vor amenaja drumuri in incinta studiata avand urmatoarele elemente :

Profil A-A
2 x 3,50 m parte carosabila cu guri scurgere pentru apele pluviale
2 x 1,00 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 9,00 m

Profil B-B
2 x 2,75 m parte carosabila cu guri scurgere pentru apele pluviale
2 x 1,00 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 7,50 m

Se va avea in vederea realizarea racordarilor dintre carosabilurile drumurilor mai sus evidentiate , sa se realizeze cu raze de mimim 7,00 m pe latimea de minim 3,50 m , in cazul drumurilor cu sens unic sau minim 2,75 in cazul drumurilor cu doua fire de circulatie .

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

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

- Extinderile de retele si bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

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

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

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

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

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu Hmax=1,6m

4.4. Lc/IS - - ZONA MIXTA LOCUINŢE COLECTIVE , INSTITUTII SI SERVICII -UTR73

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă
- constructii rezidentiale cu regim mic, mediu de inaltime

a.2. Funcţiunile complementare admise

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

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

-locuinte colective

- institutii, servicii si comert complementare locuirii amplasate la parterului blocului

constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc

b.2. Utilizări permise cu condiţii

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

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

Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

b.3. Utilizari interzise

- imprejmuiri in zona de protectie a aductiunii de apa OL 300 (10m de la marginea partii carosabile)
- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unitati poluante

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

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

-camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

Aliniamentul va respecta profilele S.0.6,1, A-A si S.28.3 si va fi la minim 4.5m, respectiv 5.75m din axul strazilor conform Plansei de Reglementari Urbanistice

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

-Retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 5 m, 6m si 10m fata de marginea partii carosabile a drumului ce asigura accesul la puturile de apa

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noiilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor cu minim 5 metrii fata de limitele laterale si cea posterioara.

-clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puţin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public
  Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima unitate locativa

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public

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

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

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

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

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse

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

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

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizari ale loturilor nou create, exceptie facand apartamentarile necesare .

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

-S+4+5 retras (maxim 60% din suprafata nivel)

H max coama=22m

H max cornisa=20m

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

- Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
- Aspectul exterior al construcţiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;
- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
- Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5%
- Sunt interzise imitatiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiei sau zonei înconjurătoare.

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

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi
P.O.T. maxim =40% şi C.U.T. max = 1.8.

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

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
-se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa plus o rezerva de 20%. Pentru fiecare apartament care va deservi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare
- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.
- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.
- Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
-se va asigura minim 20% spatii verzi
-spatiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 50m
-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.
-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu
-imprejmuirea pe latura de sud spre drumul ce asigura accesul la puturile de apa se va amplasa la distanta de 10m fata de marginea carosabila a drumului

4.5. Lc - - ZONA LOCUINŢE COLECTIVE -UTR 72 si UTR73

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă
- constructii rezidentiale cu regim mic, mediu de inaltime

a.2. Funcţiunile complementare admise
- amenajarea unor activitati liberale
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

-locuinte colective

constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc

b.2. Utilizări permise cu condiţii

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

-sedii administrative si spatii pentru activitati liberale cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00

Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

b.3. Utilizari interzise

- Comert
- unitati poluante

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

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

-camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

Aliniamentul va respecta profilele S.0.10, A-A si B-B si va fi la minim 4.5m, 3.75m, respectiv 6.0 m din axul strazilor conform Plansei de Reglementari Urbanistice

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

-Retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 5 m in UTR 73 si de minim 3m in UTR 72

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noiilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor de minim 5 metrii fata de limitele laterale si cea posterioara.

Locuintele individuale se vor retrage minim 2 m fata de o latura, respectiv minim 3m fata de cealalta latura

-clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puţin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public
  Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima unitate locativa

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public

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

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

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

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

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse

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

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

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizari ale loturilor nou create, exceptie facand apartamentarile necesare

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

UTR 72 , Rh = S+P+4 , H cornisă=16 m, H coamă= 18 m

UTR 73 , Rh = S+P+4 , H cornisă=18 m, H coamă= 20 m;

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

- Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
- Aspectul exterior al construcţiiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;
- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
- Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5%
- Sunt interzise imitatiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiiei sau zonei înconjurătoare.
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri

- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi
UTR 72-- **POT = 40 %, CUT = 1,2**
UTR 73- **POT = 40 %, CUT = 1,44,**

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

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

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.
- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

-se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa plus o rezerva de 20%. Pentru fiecare apartament care va desevi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare.

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

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

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

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

4.6. IS - - ZONA INSTITUTII SI SERVICII - UTR73

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă
- institutii publice

a.2. Funcţiunile complementare admise
- anexe complemantare activitatii administrative
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- institutii si servicii publice pentru invatamant, cult, cultura, sanatate constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc

b.2. Utilizări permise cu condiţii

-orice constructie de la art.a1 pana la obtinerea autorizatiei de construire

-orice constructie de la art.a1 cu conditia asigurarii eventualei zone de protectie sanitara in incinta

Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructieir propuse

Este permisa alocarea a 10% din constructie sau construirea unui spatiu nou in pondere de 10% din POT admis pentru activitati comerciale , complementare institutiei publice (comert birotica, farmacie, etc)

-sunt permise a fi autorizate si executate toate constructiile permise si lucrari edilitare prealabil eventualei treceri in domeniul public a imobilului

b.3. Utilizari interzise

- Alimentatie publica
- Unitatii poluante

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

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

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

Aliniamentul va respecta profilele A-A si S28.3 si va fi la minim 4.5m, respectiv 5.75m din axul strazilor conform Plansei de Reglementari Urbanistice

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

-Retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 5 m

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noiilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor cu minim 5m fata de limitele laterale si cea posterioara.

-clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puţin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public
  Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima unitate locativa

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public

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

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

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

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

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse

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

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

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizari ale loturilor nou create.

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

-S+4+5 retras (maxim 60% din suprafata nivel)

Rh = S+ P+2
H cornisă=10 m
H coamă= 12 m

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

- Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
- Aspectul exterior al construcţiiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;
- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
- Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5%
- Sunt interzise imitatiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiiei sau zonei înconjurătoare.
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi
P.O.T. maxim =50% şi C.U.T. max = 1.5.

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

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

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

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

-se va asigura minim 20% spatii verzi

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

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

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

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

Pentru restul terenului studiat situat în :

- extravilan se vor aplica reglementarile aferente PUG pentru :
  - -TA -Terenuri agricole
  - -TC-Terenuri acupate de cai de comunicatii rutiere

-intravilan se vor aplica prevederile zonelor funcţionale din PUG aflat în vigoare pentru UTR 30 şi UTR 26

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 18191 Din 30.10.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin cererea nr. 14488/03.09.2019, S.C.MARISTAR COM S.R.L..solicită CONSILIULUI LOCAL BLEJOI aprobarea documentatiei PUZ„ Modificare parțială reglementări urbanistice și parcelare tere PUZ Urban(S=39300mp.) pentru amplasare ansamblu rezidențial și dotări aferente și amenajare drum acces (Sst=61480 mp.)

- comunaBlejoi, sat Ploiești, NC 28105, 28106, 27659, 28160, 28161, 27646, 27592,27593,27594, 23899,23900,23901,2209,21828,22064,21103,21353,21539,21538, 22393,23514, 26036, 27553, 26356, 22785, 22335, 20733, 21556, 21908, 21909, 22735, 20612, 20612, 20626, 20629, 22137, 25122, 20397, 21262, 23905, 21940, T-16, T 17, A 104/1, A 104/46-51, A 104/53-67, A 104/69-77A, A 108/28-61, A 108/65-87, De 107 (NC 26800, 27184), DJ 102

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului :PUZ- Modificare parțiala reglementări urbanistice și parcelare tere PUZ Urban(S=39300mp.) pentru amplasare ansamblu rezidentțal și dotări aferente și amenajare drum acces (Sst=61480 mp.)

Localizare :- comuna Blejoi, sat Ploiestiori, NC 28105, 28106, 27659, 28160, 28161,27646, 27592,27593,27594,23899,23900,23901,2209,21828,22064,21103,21353,21539,21538, 22393,23514, 26036, 27553, 26356, 22785, 22335, 20733, 21556, 21908, 21909, 22735, 20612, 20612, 20626, 20629, 22137, 25122, 20397, 21262, 23905, 21940, T-16, T 17, A 104/1, A 104/46-51, A 104/53-67, A 104/69-77A, A 108/28-61, A 108/65-87, De 107 (NC 26800, 27184), DJ 102

Faza de proiectare: - Plan Urbanistic Zonal
Nr.proiect/Data elaborarii: 77/15.01.2018
Proiectant: -S.C. BIG STUDIO-ARH.DESIGN S.R.L.-Arh. Bogdan Georgescu
Beneficiar : - S.C. MARISTAR COM S.R.L.

OBIECTUL DOCUMENTATIEI:

Obiectul documentației îl constituie analiza condițiilor si posibilitatilor de modificare partiala a reglementarilor urbanistice si parcelare teren „PUZ-Urban-Extindre intravilan si parcelare teren in vederea construirii unui cartier de locuinte" in comuna Blejoi, sat Ploiestiori pentru amplasare ansamblu rezidential si dotari aferente si amenajare drumuri acces.

Terenul in suprafata de 61480 mp. este proprietatea:
-S.C.MARISTAR COM S.R.L.(S=21944 mp. aferentaNC 27659, NC 27660, NC 28105 si NC 28106 (detinut in indiviziune cu S.C.RA-PAUL IMPEX S.R.L.), conform actului de dezmembrare nr. 1196/21.05.2018 autentificat de SNP David si Asociatii, NP David Cristian Emanuel din municipiul Ploiesti, actului de dezmembrare nr. 1046/18.03.2019 si conventiei de partaj 1053/18.03.2019 autentificate e SPN EQUITAS din mun Ploiesti
-S.C. RA-PAUL IMPEX S.R.L.(S=17076 mp.) aferenta NC 28160, NC28161,NC 27646, NC 28106(detinut in coproprietate cu S.C MARISTAR COM S.R.L.), conform actului de dezlipire nr. 509/08.02.2019, actului de dezlipire nr. 1317/04.04.2019 nr. 1046/18.03.2019 si conventiei de partaj nr. 1053/18.03.2019, autentificate de SNP EQUITAS
-Domeniului public al judetului(S=4508 mp. aferenta DJ 102) conform HGR 1359/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
-domeniului public al comunei Blejoi(S=3807 mp. De 107, conform 1359/2001 cu modificarile si completarile ulterioare (S=279 mp. aferentaNC 27188, 27184)conform HCL comunei Blejoi nr. 31/29.03.2017
-proprietate private a persoanelor fizice si juridice(S=13865 mp.), ce detin terenuri de-a lungul DE 107

Conform PUG si RLU ale localitatii, terenul este amplasat in zona de protectie sanitară generate de frontul de captare apa a mun. Ploiesti, zona de protectie a LEA 20KV, conducta de aducțiune apaă Movila Vulpii-Teleajen, a conductelor de transport produse petroliere (țiței și motorina), zona cu propuneri de trecere a unor terenuri în domeniul public pentru amenajare sens giratoriu la intersecția DJ 102 cu De 107 si drum nou propus pentru modernizare drumuri existente și pentru realizare drumuri noi, propuse prin PUZ-uri si PUG-ul localității.

Conform PUG si RLU ale localitatii si PUZ-uri, o parte din teren este prevazută să treacă în domeniul public al localității pentru amenajare drumuri existente și drumuri nou propuse si spații verzi si dotari publice.Terenul studiat prin PUZ în suprafață totală de 61480 mp. este situate parțial în intravilan (S=53271 mp.) UTR 30 cu următoarele zone funcționale:

-Lc-zona locuințe colective cu următorii indicatorii urbanistici maximali:POT= 40%, CUT=1,2, Rh =S+P+4, H cornisa -18 m, H coama 20 m

Terenul studiat este amplasat in zona de protecție sanitară front captare apa municipiul Ploiesti, zona de protectieLEA 20KV, conducta de aductiune apa Movila Vulpi-Teleajen, conducte transport produse petroliere (titei si motorina), zona cu propuner de trecere a unor terenuri in domeniul public pentru amenajare sens giratoriu la intersecția DJ 102 cu De 107 și drum nou propus, pentru modernizare drumuri existente si pentru realizare drumuri noi propuse prin PUZ si PUG-ul localității

Prin PUZ se propune modificarea reglementărilor urbanistice și reparcelarea terenului din UTR 30 (S=39020 mp.) prin definirea a două UTR-uri astfel:

UTR 72

Lc-subzona locuințe colective –indicatori urbanistici maximali POT 40%,CUT=1,2, Rh=S+P+4,H cornisă-16 m, H coama=18 m

UTR 73

-Lc-subzona locuințe colective cu urmatorii indicatori urbanistici maximali POT=40%, CUT=1,44, Rh=S+P+4, H cornisa=18 m, H coama=20 m

-L-subzona locuinte individuale cu urmatorii indicatori urbanistici aximali:POT=40%, CUT=1,2, Rh=S+P+2, H cornisa 9,00 m, H coama 12 m

-SP1-subzona spatii verzi amenajate, agreement si perdele de protectie cu următorii indicatori urbanistici maximali:POT=10%, CUT=0,1, Rh=s+P, H cornișa 3,0 m ,Hcoama 4,0 m

IS-zona institutii si servicii cu urmatorii indicatori urbanistici maximali:POT=50%, CUT=1,5, Rh=S+P+2, H cornisa=10m , H coama=12 m

-LC/IS-zona mixta locuinte colective/institutii si servicii cu urmatorii indicatori urbanistici maximali: POT=40%, CUT=1,8, Rh=S+P+4+etaj 5 retras(maxim 60% din suprafata nivelului, H cornisa= 20 m ,H coama=22 m;

Ccr-subzona căi de comunicatie rutiera

Aliniamentele, regimul de aliniere fața de aliniamente si retragerile față de celelalte limite ale terenurilor vor fi conform planșei de reglementari urbanistice și a condițiilor din RLU aferent PUZ.

Accesul se va realiza din DJ 102, prin sensul giratoriu (propus prin PUG-ul localității si PUZ-uri-documentatii aprobate),De 107 ambele drumuri fiind propuse spre modernizare si drumuri nou propuse

Documentatia a fost anlizata de C.T.A.T.U. Prahova si a obtinut avizul unic nr.2504 din 09.08.2019.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Adrian DUMITRU

ROMANIA Județul PRAHOVA COMUNA BLEJOI 2