Primăria Comunei Blejoi
Data anuțului: 04.07.2025
Intenție de elaborare Plan Urbanistic Zonal

JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 12074 Din 04.07.2025

Denumire: STUDIU DE OPORTUNITATE – **EXTINDERE INTRAVILAN** (13401 mp) **PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII”, „ZONĂ SPAȚII VERZI” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”**
(Sstud = 13401 mp)
BENEFICIARI:
POPESCU ANDA - MARIA și POPESCU RĂZVAN - NICOLAE (soți), **POPESCU OANA - MĂDĂLINA și POPESCU ANDREI - CIPRIAN** (soți)
AMPLASAMENT: comuna **BLEJOI** (NC 35333; T17, A108/2, 108/3); DJ 102 (din NC 32764)
PROIECTANT GENERAL: SC ARHIZANE PLAN SRL– intocmit arh. Aluchi Andreea
Argumentare: - Se intenționează realizarea unui cartier rezidențial compus din locuințe colective și funcțiuni asociate acestora (instituții, spații comerciale, servicii, etc.), respectiv cu rezolvarea acceselor și circulației interioare, locurilor de parcare, utilităților și spațiilor verzi în cadrul incintei studiate.

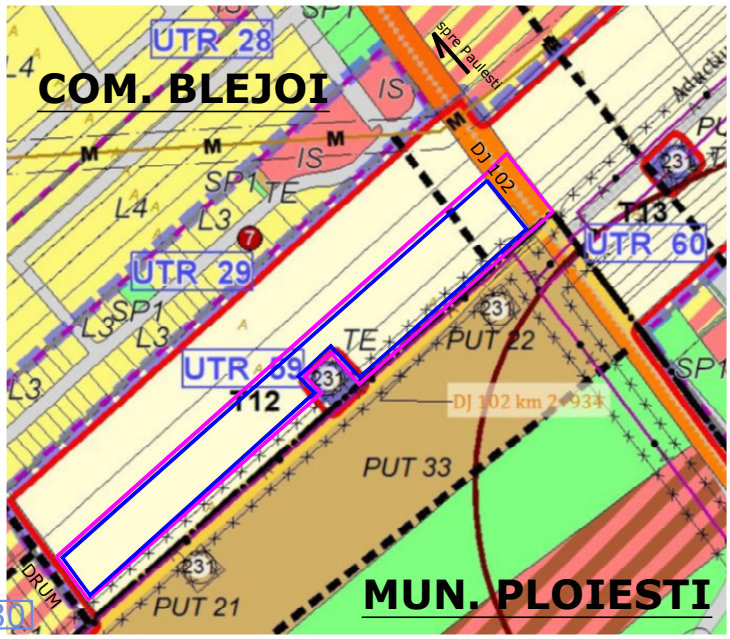
Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal în perioada 09.07.2025 - 23.07.2025 (15 zile)
Responsabil cu informarea și consultarea publicului:
Basag-Cojocaru Camelia, Primăria comunei Blejoi,Comuna Blejoi, satul Blejoi, Calea Buzău, nr. 10, telefon 0728 778 525, e-mail: urbanism.primariablejoi@yahoo.com

- Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform Ordinului 2701/2010.
- Răspunsurile la observații vor fi transmise prin posta si vor fi afisate la avizierul Primariei comunei Blejoi, județul Prahova, in termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului.
- Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului urbanistic zonal:
  – Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare prin anunț pe pagina de internet si la sediul Primăriei comunei Blejoi (15 zile);
  – Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare (25 zile);
  – Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
  – Elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională;

Întocmit,
Camelia Basag – inspector urbanism

0. INCADRARE IN LOCALITATE

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



LEGENDA

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilan
- Amplasament
- Zona de studiu

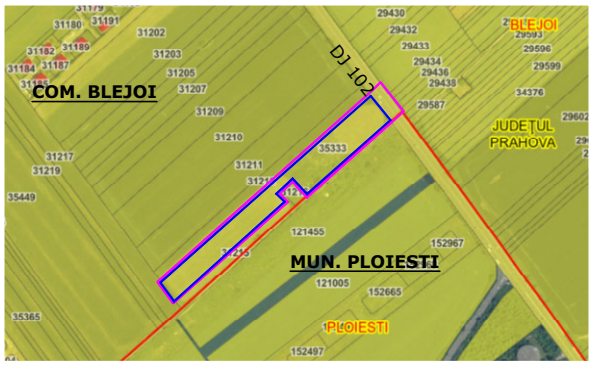
FOLOSINTA TERENURILOR
- Teren arabil

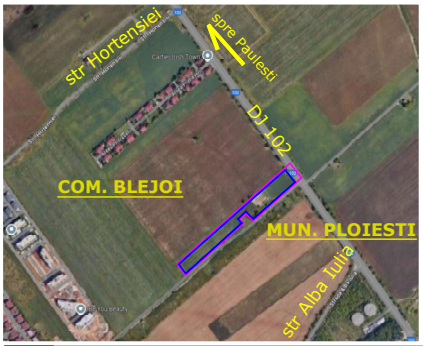
ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Zona locuinte
- Zona zona institutii si servicii
- Zona mixta institutii si servicii si depozitare
- Zona mixta locuinte, institutii si servicii
- Zona spatii verzi amenajate, perdele de protectie, agrement si sport
- Zona echipare edilitara

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

ZONE DE PROTECTIE INTERDICTIE
- Perimetru de protectie hidrogeologica (front captare apa) cf st hidrologic
- Protectie sanitara, captari apa, rezervoare de inmagazinare, statie epurare
- Protectie fata de constructii si culoare tehnice existente

LUCRARI TEHNICO EDILITARE
- A — Conducta aductiune apa
- M — Conducta transport motorina (Petrotrans)

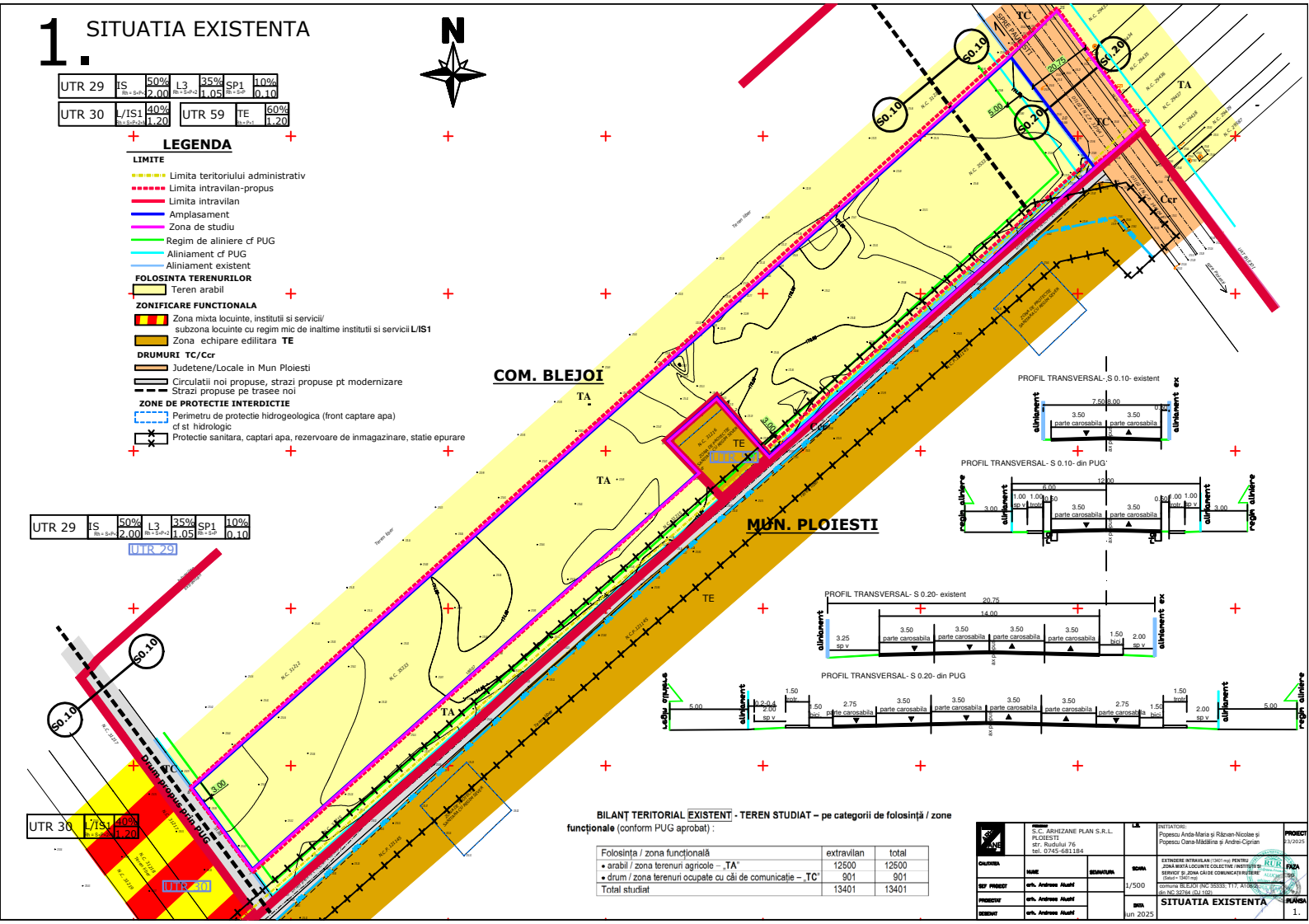




ARHIZANE	PROIECTANT: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184		L.S.	INITIATORI: Popescu Anda-Maria și Răzvan-Nicolae și Popescu Oana-Mădălina și Andrei-Ciprian	PROIECT 21/2025
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	SCARA	EXTINDERE INTRAVILAN (13401 mp) PENTRU ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE (Sstud = 13401 mp)	FAZA
SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi		1/5000	comuna BLEJOI (NC 35333, T17, A1049/2/1/2 din NC 32764 (DJ102)	
PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi		DATA	INCADRARE IN LOCALITATE	PLANSA
DESENAT	arh. Andreea Aluchi		iun 2025		0.

1. SITUATIA EXISTENTA

UTR 29	IS	50%	2.00	L3	35%	1.05	SP1	10%	0.10
UTR 30	L/IS1	40%	1.20	UTR 59	TE	60%	1.20		



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

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

proiectant	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	L.A.	INITIATORI: Popescu Anda-Maria si Răzvan-Nicolae si Popescu Oana-Mădălina si Andrei-Ciprian
CALITATEA	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1/500
SEF PROIECT	arh. Andreea Alushi		EXTINDERE INTRAVILAN (1340 mp) PENTRU ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE / INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CĂILE COMUNICAȚII RUTIERE (Statut = 1340 mp)
PROIECTAT	arh. Andreea Alushi		COMUNA BLEJOI (NC 35533; T17, A1/2/3) din NC 32764 (DJ 102)
DESENAT	arh. Andreea Alushi		DATA iun 2025
			SITUATIA EXISTENTA
			PROIECT 23/2025 FAZA PUG PLANSA 1.

2. PROPUNERE

UTR 29	IS	50%	L3	35%	SP1	10%	
	Rh = S+P+2	2.00	Rh = S+P+2	1.05	Rh = S+P	0.10	
UTR 30	L/IS1	40%					
	Rh = S+P+2	1.20					
UTR 59	TE	60%					
	Rh = P+1	1.20					
UTR 30.A	Lc/IS	50%	SP1	10%			
Rh = S/D+E+3+M/R		3.00	Rh = P	0.10			

LEGENDA

LIMITE

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

FOLOSINTA TERENURILOR

- Teren arabil

ZONIFICARE FUNCTIONALA

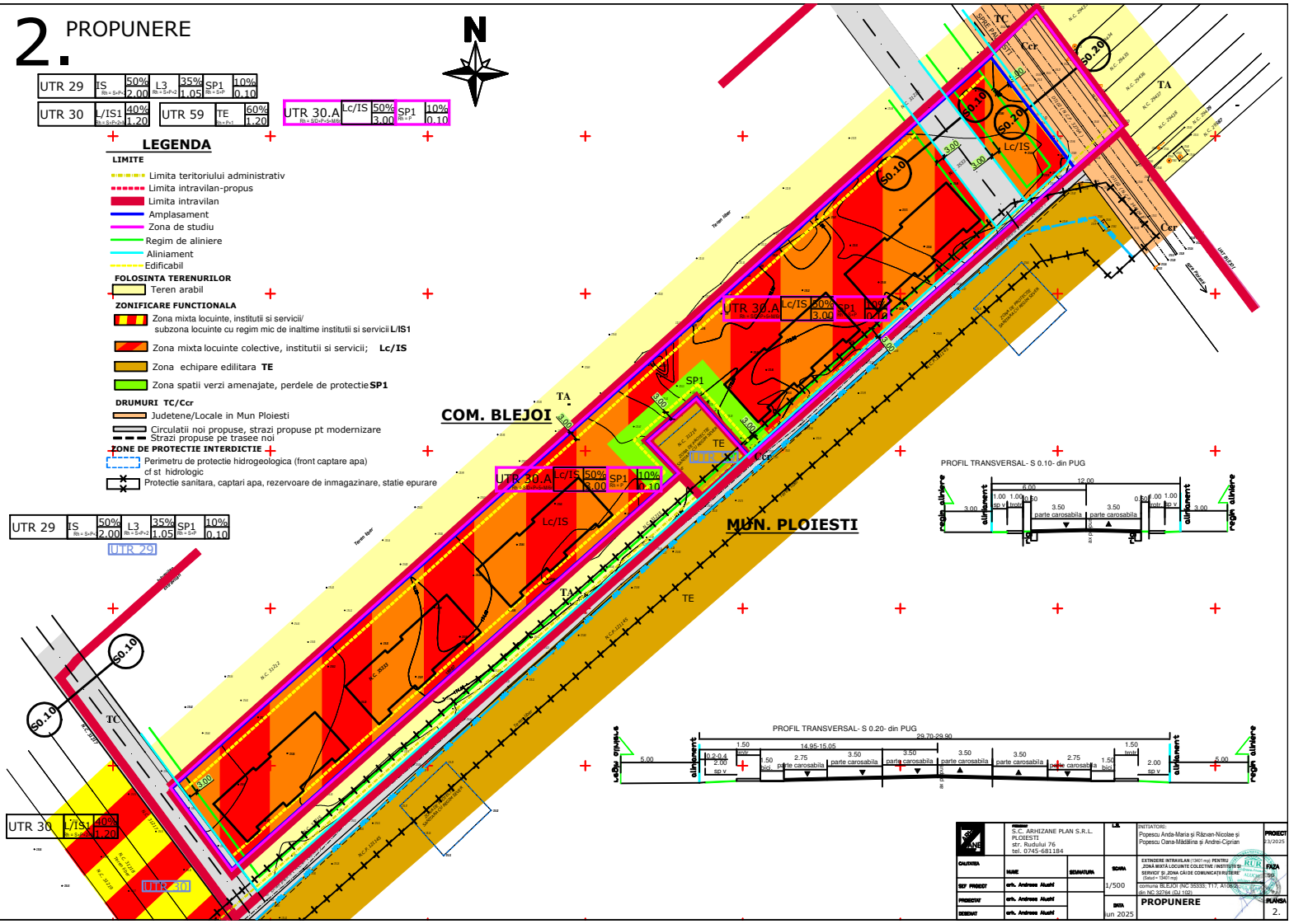
- Zona mixta locuinte, institutii si servicii/ subzona locuinte cu regim mic de inaltime institutii si servicii **L/IS1**
- Zona mixta locuinte colective, institutii si servicii; **Lc/IS**
- Zona echipare edilitara **TE**
- Zona spatii verzi amenajate, perdele de protectie **SP1**

DRUMURI TC/Ccr

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

ZONE DE PROTECTIE INTERDICTIE

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



PROFIL TRANSVERSAL- S 0.10- din PUG

PROFIL TRANSVERSAL- S 0.20- din PUG

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184			INITIATORI: Popescu Anda-Maria si Răzvan-Nicolae si Popescu Oana-Mădălina si Andrei-Ciprian
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	SCARA 1/500
SEF PROIECT	arh. Andreea Alushi		EXTINDERE INTRAVILAN (1340 mp) PENTRU ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE / INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CĂI DE COMUNICATII RUTIERE (Statut = 1340 mp)
PROIECTAT	arh. Andreea Alushi		COMUNA BLEJOI (NC 35533; T17, AT 08-2) din NC 32764 (DJ 102)
DESENAT	arh. Andreea Alushi		DATA Iun 2025
			PROPUNERE
			PROIECT 23/2025 FAZA PUG PLANSA 2.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumire proiect **: ÎNTOCMIRE PUZ : EXTINDERE INTRAVILAN** (13401 mp) **PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUŢII ŞI SERVICII”, „ZONĂ SPAȚII VERZI” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”** (Sstud = 13401 mp)
- Amplasament : comuna **BLEJOI** (NC 35333; T17, A108/2); DJ 102 (din NC 32764)
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiari : • **POPESCU ANDA - MARIA și POPESCU RĂZVAN - NICOLAE** (soți)
  • **POPESCU OANA - MĂDĂLINA și POPESCU ANDREI - CIPRIAN** (soți)
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : 23 / iunie 2025

CAPITOLUL 2 – SITUAŢIA EXISTENTĂ

2.1. Situaţia juridică

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

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

2.2. Încadrarea în localitate

• Amplasamentul studiat se află :

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

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

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

2.3. ***Accese***

În prezent, parcela studiată are acces direct la :

- *DJ 102, pe latura de est* și la care are o deschidere de 43,93 m.

În zona amplasamentului, DJ 102 prezintă profilul existent „S0.20” (ampriza 20,75 m) :
- 2 x 7,00 m : parte carosabilă (cu separatoare de sens)
- 3,25 m : spațiu verde, pe partea stângă (a amplasamentului studiat)
- 1, 50 m (pista biciclete) + 2,00 m (spațiu verde), pe partea opusă

2.4. ***Echipare edilitară***

Zona beneficiază echipare edilitară cvasi completă (energie electrică, apă, gaze, telefonie).

2.5. Prevederi din documentațiile de urbanism aprobate

► Terenul studiat (13401 mp) este situat în *extravilan* și are categoria de folosință „arabil” (12500 mp) și „drum” (901 mp).

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

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

► Conform PUG aprobat, pentru terenurile din extravilan se menține destinația funcțională, respectiv „zona terenuri agricole” – „**TA**” și „ zona terenuri ocupate cu căi de comunicație” – „**TC**”

- Conform PUG aprobat, terenul studiat este afectat parțial de :
  - zona de protecție sanitară, aferentă captărilor de apă
  - realizarea unor drumuri pe trasee noi (cu trecere în domeniu public).

► *Profile drumuri* :

- pentru DJ 102 – profil propus „S0 - 20” (ampriza 29,70 – 29,90 m) :
  - 2 x 7,00 m : parte carosabilă
  - 2 x 2,75 m : parte carosabilă
  - 1,50 m (pista biciclete) + 1,50 m (trotuar) + 0,20-0,40-2,00 m (spațiu verde), pe partea stângă
  - 1,50 m (pista biciclete) + 1,50 m (trotuar) + 2,00 m (spațiu verde), pe partea dreaptă

  Retrageri : 5,00 m / aliniament
- pentru drumuri noi – profil propus „S0 - 10” (ampriza 12,00 m) :
  - 2 x 3,50 m : parte carosabilă
  - 2 x 0,50 m : spațiu verde
  - 2 x 1,00 m : trotuar
  - 2 x 1,00 m : spațiu verde

  Retrageri : 3,00 m / aliniament

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI

Se intenționează realizarea unui cartier rezidențial compus din locuințe colective și funcțiuni asociate acestora (instituții, spații comerciale, servicii, etc.), respectiv cu rezolvarea acceselor și circulației interioare, locurilor de parcare, utilităților și spațiilor verzi în cadrul incintei studiate.

În acest scop, se propun următoarele intervenții urbanistice :

► *Extindere intravilan (13401 mp)* pentru :

• **zonă mixtă locuințe colective / instituții și servicii** – „**Lc / IS**”, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :

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

• **zonă spații verzi** – „**SP**”, subzona spații verzi amenajate și perdele de protecție – „**SP1**”, cu preluarea indicatorilor urbanistici din PUG aprobat :

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

• **zonă căi de comunicații** – „**Cc**”, subzona **căi rutiere** – „**Ccr**”

► *Accesul* se va efectua dinspre DJ 102, precum și pe drumurile propuse pe trasee noi prin PUG aprobat (profil „S0 – 10”), amenajate conform unui Studiu de circulație.

Suprafețele de teren necesare amenajării drumurilor existente și propuse se vor determina la următoarele faze de proiectare și vor fi trecute în domeniul public al comunei.

• Spațiile de parcare aferente funcțiunilor admise se vor asigura exclusiv în incinta parcelei.

► *Retragerea construcțiilor în cadrul zonei „Lc/IS”* :

• față de drumuri :

- 5,00 m / aliniament la DJ 102 (profil „S0 – 20”)
- 3,00 m / aliniament la drumuri propuse pe trase noi (profil „S0 – 10”)
- 3,00 m / aliniament la drumul puțurilor (mun. Ploiești)

• față de celelalte laturi :

- 3,00 m / latura de nord (NC 31212) și latura de sud (NC 31215)

► *Retragerea construcțiilor în cadrul zonei „SP1”* :

- 3,00 m / incinta puț 33, NC 31216 (zona „TE” - UTR nr. 59)

► *Utilități* : prin racordare directă/extindere la rețelele edilitare existente în zonă

► *Spații verzi* : aferente funcțiunilor rezidențiale și de servicii (minim 5% din zona „Lc/IS”)
Localizare : pe conturul incintei puț 33 (UTR nr. 59)

► terenul va aparține noului UTR nr. 30.A

► se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru parcelele învecinate terenului studiat (zonificare funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.)

Note f. importante :

- Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitor.

- După aprobarea PUZ și în vederea realizării investițiilor respective, se va solicita Primăriei Blejoi - eliberarea unui nou certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii unor astfel de obiective.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi



JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 12073 Din 04.07.2025

ANEXA 4

Notificare
- pentru Plan Urbanistic Zonal –

Către .....

Vă informăm că pe terenul aflat la adresa: jud. Prahova, comuna Blejoi, satul Ploiestiori, Strada Gageni (DJ 102), Tarlaua-17, Parcelele -A 108/2 si A 108/3 (NC 35333) si DJ 102 (NC 32764).

- intravilan/extravilan,
- cu suprafaţa studiata de 13401 mp
- cu extrasele de carte funciară pentru informare nr. 101581/01.07.2025 si nr. 101580/ 01.07.2025

aflat în imediata vecinătate a proprietăţii dumneavoastră, se intenţionează elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, având ca denumire: **EXTINDERE INTRAVILAN (13401 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII",, „ZONĂ SPAȚII VERZI" ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE" (Sstud = 13401 mp)**

.....

Initiatori:

- **POPESCU ANDA - MARIA şi POPESCU RĂZVAN - NICOLAE** (soţi)
- **POPESCU OANA - MĂDĂLINA şi POPESCU ANDREI - CIPRIAN** (soţi)

Proiectant: **SC ARHIZANE PLAN SRL, architect Andreea Aluchi.**

Vă rog să comunicaţi eventualele obiecţiuni în termen de 15 zile de la data înştiinţării, în scris, către Primăria Blejoi, comuna Blejoi, sat Blejoi, Calea Buzău, nr. 10, sau prin e-mail: urbanism.primariablejoi@yahoo.com.