JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 12325 Din 09.07.2025

Primăria Comunei Blejoi
Data anunțului: 12325/09.07.2025

Consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal

Denumire: **"MODIFICAREA REGLEMENTARILOR DIN PUG COMUNA BLEJOI, LA NIVELUL UTR 44 SI 46", suprafata studiata de 301 292 mp.**
Localizare: comuna Blejoi, satul Blejoi, T-14, Parcelele 85/145/1-……-85/175/1,
Inițiator: S.C. CALLISTO INVESTMENT S.R.L.
Elaborator: S.C. ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L.,cu sediul în Municipiul Bucuresti, Str. Stefân cel Mare, nr. 240, bl. 59A, ap. 57, sef proiect Arhitect Urbanist Radu Sorin, telefon: 0788223355

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor expuse/disponibile la avizierul Primăriei Blejoi, Calea Buzău, nr. 10
în perioada: **14.07.2025 - 18.08.2025** (25 zile)

Responsabil cu informarea şi 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

Publicul este invitat să participe la dezbaterea publică ce va avea loc la sediul Primăriei Blejoi, Calea Buzău, nr. 10. Data şi ora dezbaterii vor fi anunțate pe site-ul primăriei în termen de maxim 7 zile de la finalizarea perioadei de consultare **14.07.2025 - 18.08.2025,** daca se va solicita organizarea acesteia.

- Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, conform Ordinului 2701/2010.
- Răspunsul la observațiile primite în perioada 14.07.2025 - 18.08.2025, va fi transmis pe e-mail sau prin poştă, în termen de maxim 10 zile de la primire.
-

Întocmit,
Camelia Başag-Cojocaru

Panoul / panourile vor avea dimensiuni de minim 60 x 90 cm, vor fi din materiale rezistente la intemperii si vor fi afisate la frontul stradal pe toata perioada.
Literele vor fi tiparite având o înaltime de cel putin 5 cm, respectiv 7 cm pentru "Intentie ...", "Publicul este ...".

SC ACTIV TOTAL PROJECT srl
Registrul Comertului: J23/3228/16; CUI: RO36401828
Tel./Fax: 021 210 20 90; Email: activtotalproject@gmail.com
Sediul social: Str.Nita Pintea nr.2C, Voluntari, Judetul Ilfov
Sediu lucrativ: Sos.Stefan cel Mare nr.240, bl.59A, ap.57, Bucuresti

MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICAREA REGLEMENTARILOR DIN PUG COMUNA BLEJOI, LA NIVELUL UTR-urilor 44 si 46

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	**MODIFICAREA REGLEMENTARILOR DIN PUG COMUNA BLEJOI, LA NIVELUL UTR-urilor 44 si 46**
Amplasament	**Comuna BLEJOI, Judetul PRAHOVA T14**
Beneficiari	**SC CALLISTO INVESTMENT SRL**
Proiectant	**SC ACTIV TOTAL PROJECT SRL**
PROIECT NR.	**18 / 2019**

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie de urbanism serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora, in urma modificarilor reglementarilor din PUG Comuna Blejoi, la nivelul UTR-urilor 44 si 46.

Terenul studiat, in suprafata de 301.292,00 mp din acte, respectiv 301.295,00 mp din masuratori, situat in comuna Blejoi, judetul Prahova, a rezultat prin insumarea parcelelor din cadrul tarlalei T14, aflate in proprietatea private a SC CALLISTO INVESTMENT SRL, initiatorul prezentei documentatii si a altor personae potrivit tabelului de mai jos.

Nr. crt.	Nr.Cad.	Tarla 14 si parcela	Suprafata N.P.C. (mp)	Observatii (proprietari)
01.	**33444**	A85/145/1 ÷ A85/175/1	**178.839**	CALLISTO INVESTMENT
02.	**33448**	A85/176/1	**728**	Matei Constantin, Matei Ionel
03.	**33449**	A85/177/1	**5.330**	Matei Constantin, Matei Ionel
04.	**33450**	A85/178/1	**7.627**	CALLISTO INVESTMENT
05.	**33451**	A85/179/1	**3.484**	CALLISTO INVESTMENT
06.	**33452**	A85/180/1	**4.463**	Pavel Ecaterina, Pavel Constantin, Pavel Florentin Aurel, Ciocioc Adrian, Ciocioc Bogdan
07.	**33453**	A85/181/1	**1.295**	CALLISTO INVESTMENT
08.	**33454**	A85/182/1	**7.693**	CALLISTO INVESTMENT
09.	**33456**	A85/183/1	**4.021**	Anghelescu Cornelia-Geta, Stoicescu Leonard, Pislaru Robert Catalin si Pislaru Anca
10.	**37350**	A85/184/1-85/192/1	**36161**	CALLISTO INVESTMENT
11.	**33466**	-	**64**	CALLISTO INVESTMENT
12.	**33467**	A85/191/2/1	**400**	CALLISTO INVESTMENT
13.	**33468**	A85/191/2	**400**	Comuna Blejoi
14.	**33470**	A85/193/1	**2.888**	Niculescu Denis Florentina, Mircea Daria
15.	**33471**	A85/194/1	**2.237**	Niculescu Denis Florentina, Mircea Daria
16.	**33472**	A85/195/1	**3.154**	CALLISTO INVESTMENT

17.	**33473**	A85/196/1	**1.880**	CALLISTO INVESTMENT
18.	**33474**	A85/197/1	**4.508**	CALLISTO INVESTMENT
19.	**33475**	-	**9**	Stalp electric
20.	**33476**	A85/198/1	**3.774**	CALLISTO INVESTMENT
21.	**33477**	A85/199/1	**1.579**	CALLISTO INVESTMENT
22.	**33478**	A85/200/1	**880**	CALLISTO INVESTMENT
23.	**33479**	A85/201/1	**2.227**	CALLISTO INVESTMENT
24.	**33480**	A85/202/1	**4.073**	CALLISTO INVESTMENT
25.	**33481**	A85/202/2	**560**	Radu Stefan, Radu Dumitru, Radu Gheorghe, Radu Banica, Radu Mariana, Radu Paul, Radu Cornel, Radu Marius
26.	**33482**	A85/203/1	**2.469**	CALLISTO INVESTMENT
27.	**33483**	A85/204/1	**12.099**	CALLISTO INVESTMENT
28.	**33484**	A85/205/1	**4.100**	CALLISTO INVESTMENT
29.	**33485**	A85/205/2	**2.388**	CALLISTO INVESTMENT
30.	**33486**	A85/205/3	**1.000**	Raducanu Stanca, Tudor Ion, Tudor Floarea, Tudor Gheorghe, Pirvulescu Ion, Achitei Stefana
31.	**33487**	A85/205/4	**962**	CALLISTO INVESTMENT
TOTAL SUPRAFATA = 301.292 mp				

Pe terenul care face obiectul studiului, se propune **Modificarea reglementarilor din PUG comuna BLEJOI, la nivelul UTR-urilor 44 si 46**.

Modificarea reglementarilor reprezinta:

- Schimbarea partiala a destinatiei terenurilor din UTR 44 si 46 reglementate prin PUG comuna Blejoi, din **Lc** – zona locuinte colective, **Lc/IS** - zona mixta locuinte colective cu institutii, comert si servicii si **IS** – zona institutii, comert si servicii, in **ID/IS** – zona mixta unitati industriale, depozitare cu institutii, comert si servicii.
- Pastrarea tramei stradale principale reglementate prin PUG Blejoi, perimetrala terenului reglementat prin prezentul PUZ
- Renuntarea la drumurile care traverseaza terenul reglementat prin prezentul PUZ
- Reconfigurarea traseului pistelor de biciclisti
- Repozitionarea spatiului verde SP1 din UTR 44 in UTR 46;

Coeficientii urbanistici, regimul de inaltime si procentul de spatiu verde aferente fiecarei zone functionale se pastreaza, asa cum sunt reglementate in PUG comuna Blejoi, respectiv PUZ Cartier Parc.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

- Localitatea are premize de dezvoltare, zona studiata cunoaste o dezvoltare a spatiilor de depozitare, servicii, comert.
- Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania.
- Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Din punct de vedere al impactului economic si social, nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reteaua locala sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

Metodologia utilizata este in conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal»** aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National, elaborat de URBANPROIECT intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean PRAHOVA;
- Plan Urbanistic General al comunei Blejoi si Regulamentul de Urbanism Local aferent, aprobat de catre Consililul Local Blejoi cu HCL nr. 13/04.02.2019;
- Planul Urbanistic Zonal CARTIER PARC si Regulamentul de Urbanism Local aferent, aprobat de catre Consiliul Local Blejoi cu HCL nr. 30/30.07.2009.

- **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatia cadastrala a terenului studiat
- Ridicare topografica.
- Date culese de proiectant in teren
- Monografia comunei BLEJOI

- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Prahova.

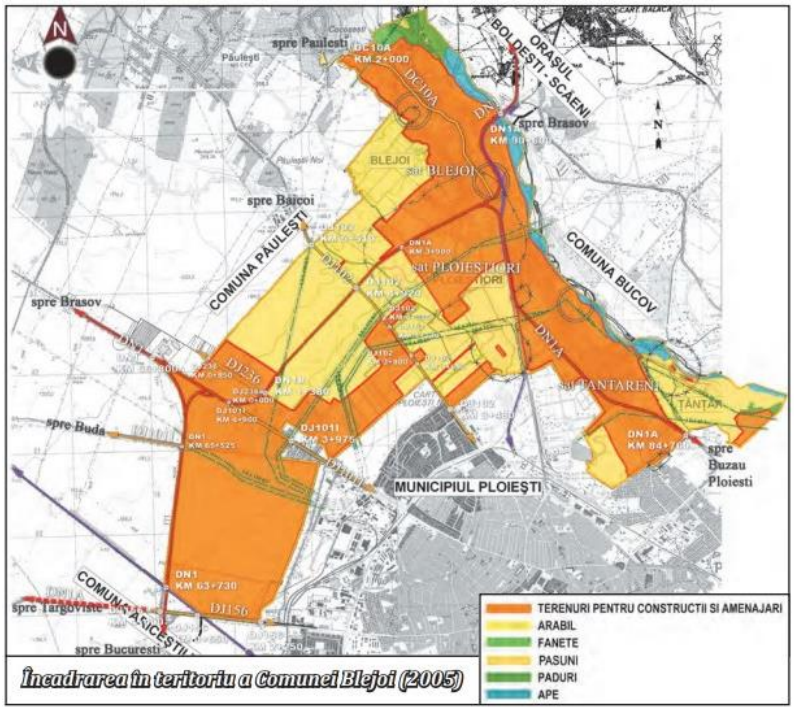
CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Comuna Blejoi este una din cele mai importante localităţi din Judeţul Prahova, cu un remarcabil potenţial de dezvoltare economică, avantajat şi de poziţionarea sa pe Coridorul IV Pan European, la aproximativ 65 km de Capitala ţării - Bucureşti, şi în imediata vecinătate a Municipiului Ploieşti. Conform statisticilor din ultimii ani, localitatea înregistrează un ritm alert de dezvoltare imobiliară. Tot în Blejoi funcţionează şi cea mai mare platformă comercială tip mall din Regiunea Muntenia.

Conform PUG Comuna Blejoi si a PUZ Cartier Parc, in zona studiata si in proximitate se observa tendinta de dezvoltare a zonei de institutii, comert si servicii, zona mixta locuinte colective si sevicii si zona mixta unitati industriale/depozitare, institutii, comert si servicii, respectiv cartierul Parc, centrul comercial Leroy-Merlin, Decathlon, Jumbo, Auchan.

In zona exista posibilitatea unor zone care pot suporta un proces de restructurare si transformare ce presupune o conversie in zona mixta unitati industriale/depozitare cu institutii, comert si servicii.



2.2. Incadrarea in localitate

Comuna se află la nord și nord-est de Ploiești, pe malul drept al Teleajenului, și este străbătută de șoseaua națională DN1B, care pornește din DN1 în extremitatea vestică a comunei și leagă Ploieștiul de Buzău, precum și de șoseaua națională DN1A, care leagă Bucureștiul de Ploiești și mai departe de Brașov pe o variantă diferită de cea principală.

Cele două drumuri, DN1A și DN1B, se intersectează în sudul comunei, lângă Țânțăreni, și au parcurs comun de-a lungul satului Ploieștiori și până la Blejoi, unde se despart. DN1B se intersectează la vest de satul Blejoi cu șoseaua județeană DJ102, care duce spre sud la Ploiești și spre nord la Păulești, Plopeni, Dumbrăvești, Vărbilău, Slănic și Izvoarele (unde se termină în DN1A).

Zona studiata este formata din parte din intravilanul comunei Blejoi, aflata in proximitatea comunei Paulesti, amplasata in zona sudica a comunei Blejoi, din judetul Prahova.

Actualmente, pe terenul ce face obiectul prezentei documentatii nu exista amplasate constructii.

Accesul auto se face din partea vestica, de pe artera carosabila paralele cu DN1, pe latura de vest si drumul de exploatare DE 80/74, aflat pe latura de sud a terenului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Conditii geotehnice**

Pe terenul studiat, in conformitate cu studiul geotehnic aferent PUZ Cartier Parc, terenul este "bun de fundare".

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (inundabilitate, surpari sau alunecari de teren).

Toate lucrarile de construire propuse pentru zona studiata in PUZ vor fi intocmite numai pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, securitatea la incendiu, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, asigurarea calitatii constructiilor.

- **Conditii climatice**

Comuna Blejoi se situează la 45° latitudine nordică şi 26° longitudine estică, cu o altitudine de 180 m faţa de nivelul mării.

Localitatea se afla in zona temperat -continentala, la interferenta influentelor climatice specifice partii de vest a tarii cu cele caracteristice partii estice a Campiei Romane, trasatura principala fiind data de succesiunea celor patru anotimpuri, diferentiate din punct de vedere al elementelor meteorologice.
Temperatura medie multianuala este de 9-11°C, conform datelor de la Institutul National de Meteorologie si Hidrologie- statia Ploiesti.

Clima este temperat-continentala cu o medie anuală a precipitaţiilor de 600 mm.

În privinţa mişcării maselor de aer, influenţa predominantă este a vântului de nord est (viteza medie de 3,1 m/sec), care coboară de la munte, pe drumul săpat de apele Teleajenului.

Adancimea de inghet in terenul natural, conform STAS 6054-84 este de 0,8 – 0,9 m.

- **Conditii hidrogeolgice**

Pe amplasamentul viitorului ansamblu de locuinte servicii, comert nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata).

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 8,00 m.

2.4. Circulatia

Comuna Blejoi are acces rutier direct pe DN 1 (E 60), A 3, DN 1A, DN 1B şi la linia de cale ferată Ploieşti – Măneciu. Alte facilităţi: 10 km până la cel mai important nod feroviar din România şi 40 km faţă de Aeroportul Internaţional "Henri Coandă".

Actualmente, accesul la terenul studiat se face:

- dinspre vest, din drumul carosabil paralel cu DN1, actualmente modernizat, avand un profil de 23,00 m;
- dinspre sud, din drumul de exploatare DE 80/74;
- dinpre est , din drumul de exploatare DE 85/230.

Ca si reglementari in prezenta documentatie, sunt urmatoarele:

- pastrarea tramei stradale principale reglementate prin PUG Blejoi, perimetrala terenului reglementat prin prezentul PUZ, cu exceptia primei jumatati a segmentului de drum DE 80/74, dinspre

iesire in DN1, profilul acestuia propunandu-se sa fie acelasi cu cea de-a doua jumatate a sa, si anume profil de 23 m;

- reconfigurarea traseului pistelor de biciclisti pastrandu-se principiul initial – acela de a lega toate spatiile verzi (SP1) prin pistele destinate biciclistilor.

Terenul studiat se afla in afara zonei de siguranta a DN 1 aflata in proximitate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul in suprafata de 301.292,00 mp din acte, respectiv 301.295,00 mp din masuratori, care face obiectul prezentei documentatii este liber de constructii.

Amplasamentul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile.

Conform PUG comuna Blejoi, aprobat prin HCL Blejoi nr.13/04.02.2019 care a preluat reglementarile din PUZ Cartier Parc, aprobat prin HCL Blejoi nr.30/30.07.2009, terenurile cuprinse in zona studiata se afla in intravilan, in urmatoarele zone:

- **Lc**: zona locuintelor colective;
- **IS**: zona institutii, comert si servicii de interes general;
- **Lc/IS**: zona mixta – locuinte colective si institutii, comert si servicii de interes general;
- **SP1**: zona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie.

In vecinatatea zonei studiate, care este in plina dezvoltare, sunt preponderent terenuri ocupate de unitati cu profil de comert – JUMBO, AUCHAN etc.

2.6. Echipare edilitara

In zona studiata exista amplasate urmatoarele retele:

- Alimentare cu apa:

  Retea ESZ:
  - conducte aductiune: F1 si F2 Movila Vulpii – Brazi, Dn 1000mm; Retea Hidro Prahova:
  - conducte apa: PEHD Dn 225mm, Dn 110mm;
  - conducte refulare: PEHD Dn 110mm;
  - retea hidranti: PEHD Dn 110mm.
- Canalizare:

  Retea Hidro Prahova:
  - conducte canalizare menajera: PVC Dn 400mm, Dn 250mm;
  - conducte canalizare pluviala: PVC Dn 600mm, Dn 400mm, Dn 250mm.
- Telecomunicatii:

  Retea fibra optica Vodafone;

  Retea fibra optica monitorizare IGPR.
- Alimentare cu energie electrica:

  Retea SDEE Muntenia Nord:
  - LEA 20Kv Ploiesti 1;
  - LEA 20Kv Ploiesti 2;
  - LEA 110Kv Ploiesti Nord – Movila Vulpii;
  - LEA 110Kv Brazi Vest – Ploiesti Crang.
- Alimentare cu gaze naturale:

  Retea Distrigaz Sud:
  - conducta presiune medie: PE 110mm;
  - conducta presiune medie: OL 4'';
  - conducta presiune medie: PE 355mm;

  Retea Transgaz:

- conducta transport gaze: Ø 20'' Inel - Ploiesti;
- conducta transport gaze: Ø 10'' Filipesti - Teleajen;
- conducta transport gaze: Ø 16'' Nedelea – Km 65;
- conducta titei: Ø 10 3/4'' F1 – Km 5, in procedura de casare.

➢ Produse petroliere:

Retea Conpet:

- conducta titei: Ø 6 5/8'' Moreni – Ploiesti;
- conducta titei: Ø 8 5/8'' DN1 km 5 Centura;
- conducta gazolina: Ø 3 1/2'' Moreni – Ploiesti, in procedura de casare;
- conducta titei: Ø 10 3/4'' F1 – Km 5, in procedura de casare;
- conducta gazolina: Ø 5 9/16'' Km 5 – Rafinaria Astra, in procedura de casare.

Extinderea infrastructurii edilitare pentru aceasta zona se va propune prin proiect, pentru deservirea terenului studiat.

2.7. Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al comunei Blejoi este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului .

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul orasului, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

• **Calitatea aerului**

În vederea amplasării unei statii automate de monitorizare a calitatii aerului, Consiliul Local al comunei Blejoi a aprobat in 2006 darea în folosintă gratuită Agentiei de Protectie a Mediului Prahova, a unui teren în suprafată de 30 mp apartinând domeniului public al comunei.

Aceasta este şi astăzi pozitionată în imediata apropiere a Primăriei.

STATIA PH-3sat Blejoi, str. DN 1 A, Nr. 1003 (Primăria Blejoi) este statie de fond suburban ce evaluează influenta "aşezărilor urmane" asupra calităţii aerului.

Statia de fond suburban PH-3 are următoarele caracteristici principale:

Denumirea statiei: Ploiesti 3 Blejoi

Codul statiei: PH 3

Denumirea arealului/zonei: zona rezidentială

Tipul zonei :(zona peste 100 m)

Tipul statiei: fond suburban

Denumirea şi adresa institutiei tehnice responsabile cu întretinerea statiei: S.C. ORION EUROPE S.R.L. BUCURESTI

Organisme sau programe carora le sunt raportate datele: ANPM Bucuresti

Poluantii măsurati:SO2, NO, NO2, NOx, CO, PM10 on-line, O3

Parametrii meteorologici măsurati– temperatura, viteza vântului, directia vântului, umiditatea relativă, presiunea atmosferică, radiatia solară, precipitatii

Principalele surse de emisie aflate în apropierea statiei:

- arderi în industria de transformare şi pentru producerea de energie electrică şi termică
- instalatii de ardere neindustriale - arderi în industria de prelucrare - procese de productie
- prelucrarea si distributia combustibililor fosili
- utilizarea solventilor
- trafic rutier
- alte surse mobile
- tratarea şi eliminarea deşeurilor

- agricultura Indicele general este reprezentat printr-un număr întreg cuprins între 1 si 6, astfel: 1-excelent, 2-foarte bun, 3-bun, 4-mediu, 5-rău, 6-foarte rău.

La data de 15.11.2014 indicele general de calitatea aerului zilnic furnizat de statia din Blejoi a fost "rău", conform buletinului pentru informarea publicului cu privire la calitatea aerului în judetului Prahova, publicat pe apmph.ro.

Aspectele ale evolutiei probabile a factorului de mediu aer, în situatia neimplementarii programului propus.

Starea existenta - la momentul executării raportului de mediu – a factorului de mediu aer, rămâne neschimbată.

- **Calitatea apei**

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafa, si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

- **Calitatea solului**

La poluarea atmosferei participa sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare.

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunile propuse de zona comert si servicii si zona mixta de industrie si depozitare si comert si servicii, nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, daca se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.8. Optiuni ale populatiei

Majoritatea populatiei respondente din cadrul sondajului de opinie (Sondaj de opinie pentru realizarea strategiei de dezvoltare locală a comunei Blejoi) cu privire la dezvoltarea socio-economică a localităţii, s-a declarat multumită şi foarte multumită cu privire la comuna Blejoi (65,3%locuitori intervievati declarându-se multumiti şi foarte multumiti), zona de rezidentă (71,6% locuitori intervievati declarându-se multumiti şi foarte multumiti) şi locuinta acestora (80,2% locuitori intervievati declarându-se multumiti şi foarte multumiti).

Totodată, comuna se bucură de o serie de aspecte pozitive, prin proiectele de dezvoltare implementate/în curs de implementare ce privesc infrastructura rutieră şi tehnico-edilitară, dar şi resursele naturale de care acesta dispune.

Locuitorii care au participat la studiu, au mentionat ca principale aspecte pozitive ale comunei Blejoi: modernizarea unor străzi din comună, înfiintarea retelei de canalizare în zona de rezidentă a respondentilor, şi extinderea retelei de gaz şi alimentare cu apă.

În opinia locuitorilor, aceste aspecte pozitive sunt urmate de:

- constructia sălii de sport,
- modernizarea unităţilor de învătământ, a retelei de iluminat public şi existenta spatiilor verzi/parcurilor ce contribuie la asigurarea unui aer curat.
- extinderea retelei de apă
- curătenia
- salubritatea
- implicarea administratiei publice în rezolvarea problemelor localităţii
- initiativele/implementarea proiectelor de dezvoltare a comunei - dezvoltarea imobiliară accelerată - apropierea de municipiul Ploieşti
- sectorul comercial bine dezvoltat - dezvoltarea economică a localităţii.

Locuitorii comunei Blejoi, care au participat la studiu, consideră că principalele probleme cu

care acesta se confruntă, sunt reprezentate de starea infrastructurii rutiere/lipsa amenajărilor specifice (ex. trotuare, marcaje rutiere corespunzătoare, statii transport etc.) şi lipsa retelei de canalizare

Acestea sunt urmate de:

- curătenia deficitară de-a lungul drumurilor nationale
- insuficienta parcurilor de joacă/a spatiilor verzi
- numărul scăzut de unităti sanitare (cabinete medicale, lipsa unei policlinici etc.)
- existenta şi numărul ridicat al câinilor vagabonzi
- lipsa locurilor de muncă
- transportul public insuficient dezvoltat
- liniştea şi ordinea publică deficitară de-a lungul drumurilor intens circulate
- taxele şi impozitele ridicate
- starea financiară precară a populatiei
- dezvoltarea şi aspectul centrului administrativ al comunei
- zgomotul datorat şantierelor
- lipsa iluminatului stradal din unele zone rezidentiale.

Locuitorii comunei Blejoi au propus o serie de actiuni pentru remedierea problemelor existente. 28,02% din persoanele care au lansat o propunere au mentionat modernizarea infrastructurii rutiere şi amenajarea spatiilor aferente (ex.: treceri pietoni, parcări, trotuare etc.).

Locuitorii intervievati au mentionat, după modernizarea infrastructurii rutiere, ca şi actiuni necesare pentru rezolvarea problemelor (în ordine descrescătoare a frecvenŃei de menŃionare):

- extinderea retelelor de apă potabilă, energie electrică si gaze naturale
- înfiintarea retelei de canalizare
- amenajarea zonelor de agrement (ex.: parcuri, terenuri de sport etc.)
- asigurarea sigurantei populatiei şi aplicarea legii
- construirea unei policlinici
- atragerea investitorilor şi crearea locurilor de muncă
- dezvoltarea serviciilor sociale (ex.: cantina săracilor, sustinerea persoanelor în vârstă etc.)
- sprijinirea locuitorilor în rezolvarea problemelor
- păstrarea curăteniei în comună
- înfiintarea unor noi linii de transport
- continuarea proiectelor de dezvoltare aflate în desfăşurare
- implicarea asistatilor sociali în dezvoltarea localitătii, scăderea taxelor şi impozitelor.

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunei Blejoi din judetul Prahova.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume :

- modificarea unor zone functionale din cadrul PUG.ului comunei Blejoi si transformarea lor in zone functionale care sustin dezvoltarea comunei;
- crearea locurilor de muncă
- dezvoltarea sectorul commercial si pe cel al productiei nepoluante/depozitare cee ace conduce la dezvoltarea economică a localitătii;
- supralargirea jumatatii segmentului de drum DE80/74, astfel incat sa corespunda unui trafic rutier mai mare specific zonei comerciale si de industrie/depozitare.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie de urbnism este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Obiectivul ce sta la baza elaborarii prezentei documentatii consta in realizarea unui pol de interes intr-o zona cu potential de dezvoltare a comunei Blejoi, in acest sens, din punct de vedere urbanistic, neexistand conditionari impuse de alte constructii pe terenurile limitrofe.

Prezentul Plan urbanistic zonal detaliaza conditiile de amplasare si conformare a constructiilor pentru terenul in suprafata de 301.292,00 mp din acte, respectiv 301.295,00 mp, din masuratori, situat in comuna Blejoi, judet Prahova, T14, conform tabelului de mai sus.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Conform PUG comuna Blejoi, aprobat prin HCL Blejoi nr.13/04.02.2019 si PUZ Cartier Parc, aprobat prin HCL Blejoi nr.30/30.07.2009, terenurile cuprinse in zona studiata sunt amplasate in intravilan in urmatoarele zone:

- **Lc: zona locuintelor colective:**

Functiunea dominanta: locuinte colective medii (P+3E ÷ P+5E) si inalte (P+5E ÷ P+7E), cu accente de P+10E construite discontinuu sau in fronturi continue.

Functiuni complementare: comert si servicii complementare locuirii, parcuri si spatii verzi, cai de comunicatie rutiera, echipare tehnico-edilitara – retele si constructii aferente.

- **IS: zona institutii, comert si servicii de interes general:**

Functiunea dominanta: institutii, comert si servicii de interes general;

Functiuni complementare: cai de comunicatie rutiera, parcuri si spatii verzi, echipare tehnico-edilitara – retele si constructii aferente.

- Lc/IS: zona mixta – locuinte colective si unitati comert si servicii de interes general:

Functiunea dominanta: comert si servicii de interes general pe max.40% din terenul delimitat de trama de circulatie principala, corelat cu POT maxim admis in zona si locuinte colective si semicolective cu regim mediu si inalt pe min.60% din terenul delimitat de trama de circulatie principala, corelat cu POT maxim admis in zona;

Functiuni complementare: cai de comunicatie rutiera, parcuri si spatii verzi, echipare tehnico-edilitara – retele si constructii aferente si activitati productive nepoluante.

- **SP1: zona spatii verzi amenajate, agrement:**

Functiunea dominanta: parcuri, amenajari agrement si recreere;

Functiuni complementare: amenajari de parcuri si scuaruri, amenajari de recreere, odihna, promenada, inclusiv constructii si dotari aferente, circulatii carosabile pentru acces intretinere si interventii pompieri si echipare tehnico-edilitara – retele si constructii aferente.

- **Cc: subzona cai de comunicatie:**

Functiunea dominanta: cai de comunicatie rutiera si pietonala publica.

Functiuni complementare: spatii verzi aferente cailor de comunicatie, pista de biciclete.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In zona studiata, precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul este conventional plan.

Nivelul apei freatice fiind scazut, nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditiile de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus).

Prin realizarea obiectivului se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul ansamblului construit.

3.4. Modernizarea circulatiei

Ca si reglementari in prezenta documentatie, sunt urmatoarele:

- pastrarea tramei stradale principale reglementate prin PUG Blejoi, perimetrala terenului reglementat prin prezentul PUZ, cu exceptia primei jumatati a segmentului de drum DE 80/74, dinspre iesire in DN1, profilul acestuia propunandu-se sa fie acelasi cu cea de-a doua jumatate a sa, si anume profil de 23 m;

- reconfigurarea traseului pistelor de biciclisti pastrandu-se principiul initial – acela de a lega toate spatiile verzi (SP1) prin pistele destinate biciclistilor.

Terenul studiat se afla in afara zonei de siguranta a DN 1 aflata in proximitate.

3.5. Zonificare functionala- reglementari, coeficienti urbanistici, bilant teritorial

Conform temei de proiectare, in baza necesitatilor de dezvoltare socio-economice a zonei se impune modificarea reglementarilor din PUG Blejoi, la nivelul UTR-urilor 44 si 46, coeficientii urbanistici care sunt reglementati prin prezenta documentatie au aceleasi valori ca cele aprobate prin PUG comuna Blejoi.

- **MODIFICARE ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, pe terenul in suprafata de 301.292,00 mp din acte, respectiv 301.295,00 mp din masuratori, proprietari SC CALLISTO INVESTMENT SRL, precum si alte persoane fizice conform tabelului de mai sus, se propune **Modificarea reglementarilor din PUG comuna BLEJOI, la nivelul UTR-urilor 44 si 46**, in scopul dezvoltatarii economice a zonei, si anume:

- **UTR 44:**

- se renunta la zonele **Lc**- zona locuinte colective si **Lc/IS** –zona mixta locuinte colective cu institutii, comert si servicii;
- se propune zona mixta **ID/IS**- zona mixta de depozitare, unitati industriale nepoluante cu institutii, comert si servicii de interes general;
- se pastreaza trama principala reglementata in PUG Blejoi, perimetrala terenului reglementat prin prezentul PUZ
- se renunta la drumurile secundare care traverseaza terenul reglementat prin prezentul PUZ
- se reconfigureaza traseul pistei de biciclisti, pastrandu-se conceptul initial si anume conectarea zonelor **SP1** – parcurile din interiorul insulelor urbane.
- se repozitioneaza zona **SP1-** zona spatiu verde amenajat, din UTR 44 in UTR 46, alipindu-se la breteaua rutiera paralela cu DN 1 cu o crestere substantiala a suprafetei.

- **UTR 46:**

- se renunta la zonele **IS** –zona institutii, comert si servicii si **Lc/IS** –zona mixta locuinte colective cu institutii, comert si servicii;
- se propune zona mixta **ID/IS**- zona mixta de depozitare, unitati industriale nepoluante cu institutii, comert si servicii de interes general;
- se pastreaza trama principala reglementata in PUG Blejoi, perimetrala terenului reglementat prin prezentul PUZ;
- se renunta la drumul secundar care traverseaza terenul reglementat prin prezentul PUZ;

- se renunta la drumul principal care traverseaza terenul reglementat prin prezentul PUZ si care se regaseste in cadrul circulatiilor interioare, pe acelasi traseu;
- se reconfigureaza traseul pistei de biciclisti, pastrandu-se conceptul initial si anume conectarea restului de zone **SP1** – parcurile din interiorul insulelor urbane;
- se repozitioneaza zona **SP1-** zona spatiu verde amenajat, din UTR 44 in UTR 46, alipindu-se la breteaua rutiera paralela cu DN 1 cu o crestere substantiala a suprafetei.

- **ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA :**

ID/IS- zona mixta de depozitare, unitati industriale nepoluante cu institutii, comert si servicii de interes general

-Functiunea dominanta: depozitare, conditionata de acoperirea cu functiunea de institutii, comert si servicii de interes general a unui procent de minim 20% pentru constructiile amplasate adiacent DN 1.

- Functiuni permise: unitati industriale nepoluante, institutii, comert si servicii de interes general;

-Functiuni complementare: cai de comunicatie rutiera si parcari, echipare tehnico-edilitara – retele si constructii aferente.

SP1: zona spatii verzi amenajate, agrement

-Functiunea dominanta: parcuri, amenajari agrement si recreere;

-Functiuni complementare: amenajari pentru odihna, alei pentru promenada, circulatii carosabile pentru acces intretinere si interventii pompieri, echipare tehnico-edilitara, constructii si dotari aferente.

Cc: subzona cai de comunicatie

-Functiunea dominanta: cai de comunicatie rutiera si pietonala publica,

-Functiuni complementare: spatii verzi aferente cailor de comunicatie, piste de biciclete.

- **Amplasarea cladirilor**

Retragerea cladirilor de la aliniament, de la limitele laterale si limita posterioara a parcelelor, circulatiile interioare si stationarea autovehiculelor cu stabilirea numarului locurilor de parcare, precum si caracteristicile imprejmuirilor, sunt detaliate in Regulamentul Local de Urbanism, aferent prezentei documentatii.

- **Coeficientii urbanistici – POT, CUT, REGIM DE INALTIME si SPATIU VERDE**

Coeficientii urbanistici, regimul de inaltime si procentul de spatiu verde se vor pastra cei reglementati in PUG Blejoi si PUZ Cartier Parc pe zone functionale specifice.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita in prezentul memoriu.

In zonele functionale propuse prin prezenta documentatie, conform destinatiei zonei, se vor respecta valorile maxime pentru **POT**, **CUT**, **RH** si **procent de spatiu verde**, astfel:

ID/IS- zona mixta de depozitare, unitati industriale nepoluante cu institutii, comert si servicii de interes general:

- **POT max = 50%**
- **CUT max = 1,5**

- **RH = P+2E**
- **H max = 15,00 m**
- **S spatii verzi = min 20%**

SP1: zona spatii verzi amenajate, agrement **:**
- **POT max = 10%**
- **CUT max = 0,1**
- **RH = P**
- **H max = 3,00 m**
- **S spatii verzi = min 70%**

- **Bilantul teritorial**

FUNCTIUNI si CAI DE COMUNICATII - SITUATIE EXISTENTA reglementata prin PUG Blejoi :

Supraf.teren = 301.292,00 mp **(100,0 %)**
Suprafata zona **Lc** = 57.599,00 mp **(19,1 %)**
Suprafata zona **IS** = 63.599,00 mp **(21,1 %)**
Suprafata zona **Lc/IS** = 121.821,00 mp **(40,5 %)**
Suprafata zona **SP1** = 6.400,00 mp **(2,1 %)**
Suprafata subzona **Cc** = 51.873,00 mp **(17,2 %)**

FUNCTIUNI si CAI DE COMUNICATII – SITUATIE PROPUSA reglementata prin prezentul PUZ :

Supraf.teren = 301.292,00 mp **(100.0 %)**
Suprafata zona **ID/IS** = 266.000,00 mp **(88,3 %)**
Suprafata zona **SP1** = 11.182,00 mp **(3,7 %)**
Suprafata subzona **Cc** = 24.110,00 mp **(8,0 %)**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se propune pastrarea reglementarilor existente, cele prevazute in PUG Blejoi si PUZ Cartier Parc, si anume, devierea conductelor majore ce tin de reteaua de energie electrica, de gaze etc. in spatiul verde aferent DN1, propus in mod specific pentru acest lucru.

Se propune, de asemenea, reconfigurarea traseelor retelelor edilitare acolo unde trama stradala si zonele functionale au suferit modificari.

In zona studiata au fost instituite zone de protectie/siguranta pentru retelele existente si mentinute, propuse pe trasee noi sau propuse pentru dezafectare. Masurile de punere in siguranta/ relocare/inlocuire/dezafectare a conductelor se va face pe baza proiectelor tehnice intocmite conform cerintelor avizatorilor, inclusiv cu masuri compensatorii prevazute de reglementarile specifice si avizate de catre acestia.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

In cazul unor investitii (parcelari, ansambluri de locuinte, constructii de mari dimensiuni etc) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice localesau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare.

- **Alimentare cu energie electrica**

Reteaua de energie electrica din zona este SDEE Muntenia Nord. Se vor pastra reglementarile propuse prin PUG comuna Blejoi si PUZ Cartier Parc aflate in vigoare.

- **Alimentare cu apa**

Retelele de alimentare cu apa din zona sunt ESZ si Hidro Prahova. Se vor pastra reglementarile propuse prin PUG comuna Blejoi si PUZ Cartier Parc aflate in vigoare.

Solutia se va aviza de catre R.A.Apele Romane si Agentia de protectie a mediului.

- **Evacuarea apelor uzate si pluviale**

Se vor pastra reglementarile propuse prin PUG comuna Blejoi si PUZ Cartier Parc aflate in vigoare.

Reteaua de canalizare atat a apelor menajere, cat si a apelor pluviale, din zona este Hidro Prahova. Solutia se va aviza de catre R.A.Apele Romane si Agentia de protectie a mediului.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Se vor pastra reglementarile propuse prin PUG comuna Blejoi si PUZ Cartier Parc aflate in vigoare.

Retelele de alimentare cu gaza din zona sunt Distrigaz Sud, Transgaz si de asemenea reteaua de produse petroliere Conpet.

- **Telecomunicatii**

Se vor pastra reglementarile propuse prin PUG comuna Blejoi si PUZ Cartier Parc aflate in vigoare.

Retelele de telecomunicatii din zona sunt reteaua de fibra optica Vodafone si reteaua de fibra optica de monitorizare IGPR.

3.7. Protectia mediului

- **Poluarea aerului**

In faza de constructie, calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera,fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei ansamblului de depozite logistice.

In faza de exploatare a obiectivului, efectul produs de autovehicolele si utilajelor ce asigura activitatea de depozitare, respectiv incarcare- descarcare a marfurilor, este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora in timpul executiei este la nivelul normal de poluare a unui santier in lucru.

In faza de exploatare a obiectivului, poluarea sonora va fi la nivel redus.

- **Poluarea panzei de apa freatica**

Atat in faza de executie, cat si in faza de exploatare nu va fi afectta calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

Apele uzate menajere rezultate in timul exploatarii obiectivului vor fi dirijate in retele de canalizare.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si astfel nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

In timpul executiei, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;

Se va amenaja corespunzator caille de circulatie pentru mijloacele de transport destinate executiei, in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

In timpul exploatarii, poluarea chimica, poluarea radioactiva si poluarea biologica nu este posibila deoarece nu se vehiculeaza astfel de substante.nu se vehiculeaza substante.

- **Deseurile**

In timpul executiei va rezulta o mare cantitate de deseuri. Aceste deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Blejoi.

- **Afectarea biodiversitatii**

In perioada de exploatare curenta a cladirilor noi din cadrul obiectivului concentratiile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene.

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea obiectivului nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Conform datelor oferite de studiul geotehnic realizat de inginerul de specialitate, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, perturbarii alimentarii cu apa din reteaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent obiectivului va cuprinde plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta obiectivului, cu rol de infrumusetare a zonei.

3.8. Obiective de utilitate publica

- **Tipul de proprietate**

Terenul care face obiectul prezentului Plan urbanistic, in suprafata de 301.292,00 mp din acte, respectiv 301.295,00 mp din masuratori, este proprietatea privata atat a societatii **SC CALLISTO INVESTMENT SRL**, cat si a altor proprietari, persoane fizice conform tabelului de mai sus.

Obiectivele de utilitate publica prevazute in PUZ Cartier Parc si pastrate in prezenta documentatie, conform Legii 213/17.11.1998, sunt:

Reteaua de strazi ale zonei studiate (strazile, intesectiile, aleile pietonale si de ciclisti etc. definite conform O.G. 43/1970) si legaturile acestora cu drumurile publice;

Retelele tehnico-edilitare (protectia sanitara a resurselor, statii de transformare etc.).

- **Circulatia terenurilor**

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publica se instituie interdictie temporara de construire pana la dezmembrarea terenurilor respective si trecerea lor in domeniul public.

Autorizarea constructiilor pe terenurile din zona studiata se va face conditionat de:

- realizarea cailor de acces la terenul de amplasament direct din reteaua principala de circulatie constituita din drumurile publice apartinand domeniului public al comunei Blejoi: strazile principale “de legatura” – cat.II, si “colectoare” – cat.III, intersectiile, parcarile publice, traseele pietonale si de ciclisti;

- devierea retelelor de transport produse petroliere, electrice si crearea culoarului de protective retele tehnico-edilitare si instituirea interdictiilor si restrictiilor de construire impuse;

- realizarea sistemului principal de alimentare cu apa si canalizare;

- dezmembrarea terenurilor este permisa exclusive pentru delimitarea terenurilor afectate de amplasamentele rezervate lucrarilor de utilitate publica;

- circulatia terenurilor pentru realizarea obiectivelor de utilitare publica, consta in:

  a. Terenuri ce urmeaza a fi trecute din proprietate privata a persoanelor fizice/juridice in domeniul public al administratiei locale, gratuit, sunt reprezentate de cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente si spatii verzi publice – tip parcuri;
  b. Terenuri ce urmeaza a fi trecute din proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice in domeniul public al administratiei locale pentru retele si utilitati urbane;
  c. Terenuri aflate in domeniul public al Consiliului Local (drumuri de exploatare) destinate schimbului pentru realizare retea circulatie;

- autorizarea obiectivelor premise in zona studiate este conditionate de finalizarea de catre investitorul interesat de situatia juridica a terenurilor privind trecerea in domeniul public a suprafetelor afectate de lucrari – intocmirea si vizarea conform legii a documentatiilor de dezmembrare cu trecerea in domeniul public a acesteia.

Suprafata de teren propusa sa treaca din domeniul privat in domeniul public pentru cauza de utilitate publica, aferenta zonei pentru care s-au modificat reglementarile prin prezentul PUZ este de 24.110,00 mp, reprezentand **Cc- subzona cai de comunicatii**

CAPITOLUL 4: CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

În urma analizei situatiei existente a comunei Blejoi s-au observat o serie de elemente de potential şi disfunctii ce influentează în mod direct dezvoltarea comunei pe termen scurt şi mediu. Factorii de influentă sunt proveniti din mediul intern al comunei – din configuratia urbanistică locală – şi din mediul extern – presiuni şi elemente generatoare de dezvoltare existente în special în cadrul teritoriului metropolitan al municipiului Ploieşti.

Dezvoltarea durabilă a comunei Blejoi trebuie directionată către integrarea în teritoriul metropolitan al municipiului Ploieşti, valorificarea resurselor locale existente (naturale şi antropice), dezvoltarea infrastructurii tehnice şi a căilor de circulatie, definirea unui caracter specific comunei care ii va creşte gradul de deziderabilitate şi nu în ultimul rând conversia functională a zonelor industriale dezafectate şi axarea economiei locale pe unităti industriale nepoluante mici şi mijlocii şi servicii aferente sectorului tertiar – primordiale pentru o dezvoltare sustenabilă.

Datorită politicilor integrate sustinute până în prezent de către administratia locală s-a definit o directie coerentă de dezvoltare a localităţii, sustinută în continuare şi prin actualul Plan Urbanistic General şi Regulament Local de Urbanism, bazată pe: zonificare functională omogenă, extinderea gradului de echipare edilitară, extinderea industriei nepoluante şi a unităţilor economice mici şi mijlocii – elemente de sustinere a dezvoltării durabile.

Perpetuarea acestor politici de dezvoltare şi abordarea unor politici suplimentare ce încurajează limitarea extinderii teritoriului intravilan, creşterea densităţii localităţii, implementarea unor politici sociale ce privesc în mod direct conversia profesională a fortei de muncă existente la nivel local, extinderea zonelor de locuire destinate tinerilor şi zonelor de insitutii şi servicii, profitând astfel de resursele de teren liber disponibil în teritoriul intravilan, pot determina o dezvoltare sustenabilă a localităţii în Polul de creştere Ploieşti.

Realizarea obiectivului si a dotarilor sale aferente se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru lucrarile propuse, pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,
Arh. Lăbău Marinela

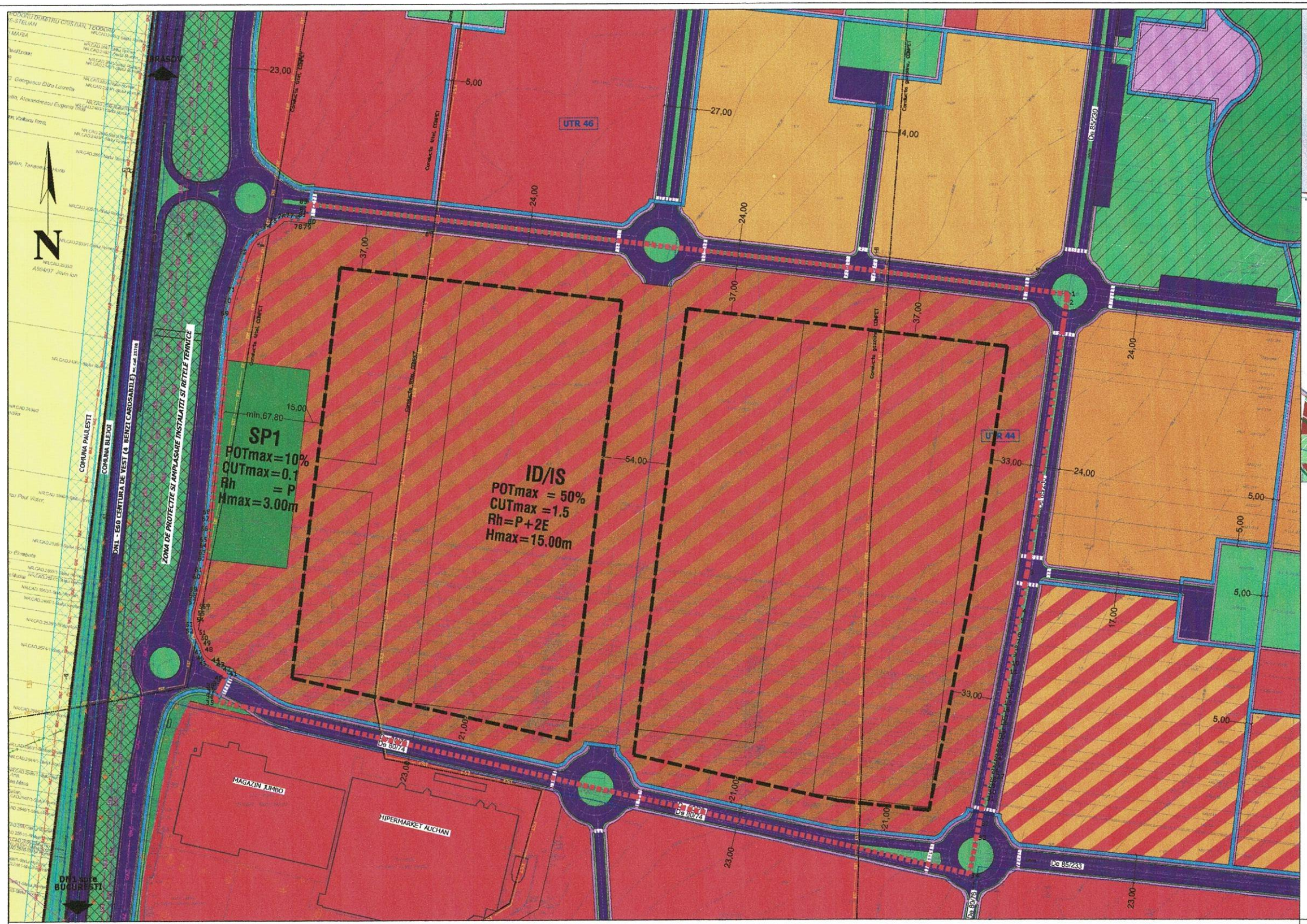
SEF DE PROIECT,
Arh. Urb. Radu Sorin

PUZ com. BLEJOI, jud. PRAHOVA

MODIFICAREA REGLEMENTARILOR DIN PUG COM. BLEJOI, LA NIVELUL UTR-URILOR 44 SI 46

BENEFICIAR: SC CALLISTO INVESTMENT SRL

PL.3.2 REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE SI RESTRICTII TEHNICE





LEGENDA

LIMITE STUDIATE
- Limita administrativ teritoriala
- Limita intravilanului aprobat
- Limita unitatilor teritoriale de referinta (UTR-uri)
- Limita teren care a generat PUZ
- Limita edificabil
- Limita de proprietate

ZONE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN
- IS/ID - Zona mixta comert si servicii/depozitare
- SP1 - Zona spatii verzi amenajate, agrement
- Lc - Zona locuinte colective
- IS - Zona comert si servicii
- Lc/IS - Zona mixta locuinte colective, comert si servicii

CAI DE COMUNICATIE
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Banda de circulatie biciclisti
- Spatiu verde aferent drum

RESTRICTII TEHNICE
- Restrictii de construire pentru protectia retelelor edilitare (culoare tehnice)
- Zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/PUD
- Zona de protectie sanitara

- Conducte transport titei - ce se deviaza
- Conducta transport gazolina - ce se deviaza
- Conducte transport titei deviate - traseu nou
- Conducta transport gazolina deviata - traseu nou

SC ACTIV TOTAL PROJECT SRL
J23/3228/2016 - CIF: 36401828
tel/ fax: 021 210 20 90- mobil: 0799 22 33 55- activtotalproject@gmail.com

	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh.urb. RADU SORIN		1: 2000
PROIECTAT	arh.urb. RADU SORIN		DATA: 06. 2025
DESENAT	arh. LĂBĂU MARINELA		

BENEFICIAR: SC CALLISTO INVESTMENT SRL

PROIECT NR.: -

TITLU PROIECT: PUZ COM. BLEJOI, JUD.PRAHOVA MODIFICAREA REGLEMENTARILOR DIN PUG COM. BLEJOI LA NIVELUL UTR-URILOR 44 SI 46

FAZA: PUZ

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATII SI RESTRICTII TEHNICE

PLANSA NR.: U3.2

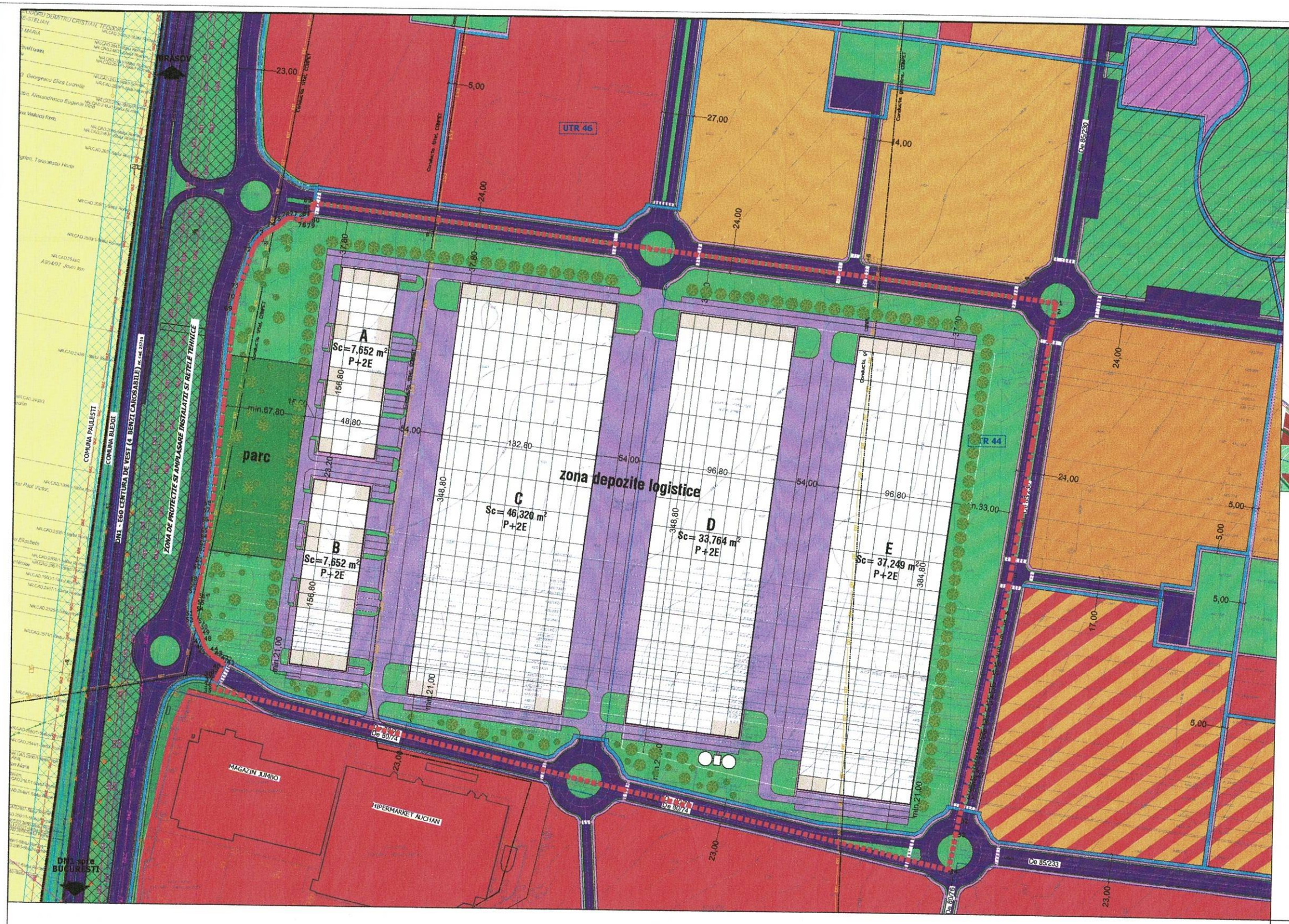
PUZ com. BLEJOI, jud. PRAHOVA

MODIFICAREA REGLEMENTARILOR DIN PUG COM. BLEJOI, LA NIVELUL UTR-URILOR 44 SI 46

BENEFICIAR: SC CALLISTO INVESTMENT SRL

PL.8 PROPUNERE PLAN DE SITUATIE





REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Sorin P. RADU
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

SOCIETATEA
ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L.
C.U.I. 36401828
ILFOV ROMÂNIA

SC ACTIV TOTAL PROJECT SRL
J23/3228/2016 - CIF: 36401828
tel/ fax: 021.210.20.90- mobil: 0788.22.33.55- activtotalproject@gmail.com

	NUME	SEMNĂTURA	SCARA
SEF PROIECT	arh.urb. RADU SORIN		1: 2000
PROIECTAT	arh.urb. RADU SORIN		DATA: 06. 2025
DESENAT	arh. LĂBĂU MARINELA		

BENEFICIAR: SC CALLISTO INVESTMENT SRL	PROIECT NR. -
TITLU PROIECT: PUZ COM. BLEJOI, JUD.PRAHOVA MODIFICAREA REGLEMENTARILOR DIN PUG COM. BLEJOI LA NIVELUL UTR-URILOR 44 SI 46	FAZA PUZ
TITLU PLANȘA: PROPUNERE PLAN DE SITUATIE	PLANȘA NR. U8