JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
Nr. 1493 Din 15.04.2026

Primăria Comunei Blejoi, Judetul Prahova
Nr/Data anunțului:15.04.2026
Intenție de elaborare Plan Urbanistic Zonal

„RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE PARȚIALĂ PUZ CARTIER PARC –UTR 50B IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI AMENAJARE DRUM ACCES"
-Localizare: **COMUNA BLEJOI, SATUL BLEJOI, T14, parcelele A 85/46/3 (NC33789), A 85/46/4 (NC 33788), judetul Prahova**
-Beneficiari: NICULESCU TARSITA si ALBU ADRIANA IULIANA
-Proiectant: SC MORARES MONDAY DESIGN SRL,arhitect Dan Catalin Enache.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal în perioada 17.04.2026 – 07.05.2026

Persoana responsabila cu informarea şi consultarea publicului:
Camelia Basag - Cojocaru, inspector urbanism Primăria comunei Blejoi,Comuna Blejoi, satul Blejoi, Calea Buzău, nr. 10, telefon 0728778525, 0244-410445/ int. 112,
e-mail: urbanism.primariablejoi@yahoo.com

- Observaţiile 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 observaţiile primite in perioada **17.04.2026 – 07.05.2026**, va fi transmis pe e-mail sau prin poştă si afisate la avizierul Primariei comunei Blejoi în termen de 10 zile de la primire.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

1. Etapa pregatitoare - anuntarea intentiei de elaborare (15 zile);
2. Etapa de documentare si elaborare a studiilor de fundamentare – a elaborării propunerilor preliminare (25 zile);
3. Etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
4. Elaborarea propunerii finale, care include toate observatiile avizatorilor si care se supune procedurii de transparenta decizionala;

- se vor afişa notificarile pe site-ul primăriei, la avizierul primăriei, şi pe teren se vor amplasa panouri de consultare privind propunerile planului de urbanism şi perioadele de primire observaţii şi propuneri de la vecinii direcți, factorii interesați sau potențial afectați.

P.U.Z. "RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE PARTIALA CARTIER PARC-UTR 44-45.b IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIREADE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI AMENAJARE DRUM ACCES"

N

Drum - strada Buda

Drum - strada Buda

UTR 44,45b

UTR 44-45.b

UTR 44

Nr. cad. 33786

Nr. cad. 33788 - LOT 1

Nr. cad. 33789 - LOT 2

Nr. cad. 33791

LEA 110KV

LES 20KV

DE 85/1/1

LES 110KV

DE 85/130

Drum-Nr.cad. 33846

Drum-Nr.cad. 33840

Nr.cad. 33848

IE 33790

IE 33781

LEGENDA

- LIMITE
- Limita zona studiata (141363 mp)
- Limita Zona reglementata (15601mp)
- Aliniament
- Regim aliniere
- Edificabil
- Profil transversal

- CAI DE COMUNICATII
- Trasee pietonale si zona verde + biciclete majore
- Trasee pietonale + biciclete majore
- Trasee pietonale
- Circulatii Carosabile propuse prin PUG

- ZONIFICARE
- **Lc**-Zona de locuinte colective
- **IS**-Zona institutii si servicii
- **SP1**-Zona spatii verzi amenajate,perdele de protectie,sport si agrement
- **Ccr**-Cai de comunicatie rutiera

- ZONE DE INTERDICTIE SI PROTECTIE
- Restrictii de construire pentru protectia retelelor edilitare la amplasarea cladirilor
- Zone pentru protectia si siguranta retelelor electrice LEA
- Interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ

- INDICATORI URBANISTICI UTR 44-45.b(PUG aprobat)

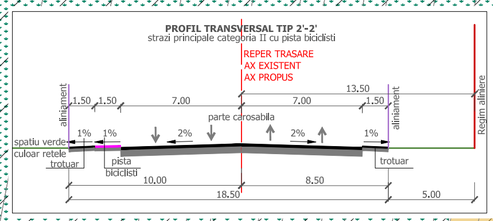
CCr-Zona Cai de Comunicatie Rutiera:
P.O.T.= - % C.U.T. = -; Regim de inaltime = -conform inicatiilor specifice din UTR de amplasare;

SP1-Zona spatii verzi amenajate,perdele de protectie, sport si agrement:
P.O.T.=10% C.U.T.=0,15 Regim de inaltime=P+1
Hmax=conformare functionala
*pentru constructii aferente dotarilor pentru sport si activitati de recreere-P.O.T=50% regim de inaltime-conformare functionala,cu conditia incadrarii in C.U.T=1,5

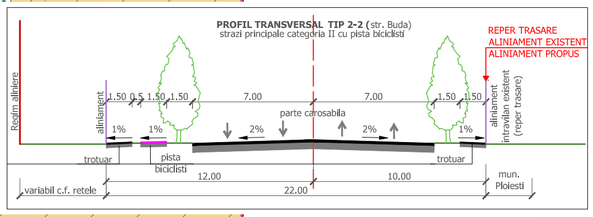
Lc-Zona locuinte colective:
P.O.T.max=30%
pentru functiuni complementare:-constructii pentru cultura,cult-POT=50%;-constructii pentru invatamant-POT=25%;-constructii pentru sanatate-POT=20%;-constructii si amenajari pentru sport-POT=50%
C.U.T.max=2,5
regim de inaltime:pentru P+3-P+5-Hmax=23m; pentru P+5-P+7-Hmax cornisa=30m;+max.7m,cu retragere fata de aliniament; pentru accente-P+10-Hmax.cornisa=40m; +maxim 2 niveluri(7m),conditionat

IS-Institutii si Servicii: P.O.T.max = 70%;
pentru functiuni complementare:-constructii pentru cultura,cult-POT=50%;-constructii pentru invatamant-POT=25%;-constructii pentru sanatate-POT=20%;-constructii si amenajari pentru sport-POT=50%
C.U.T.max = 4;
Regim de inaltime = P+6E; Hcornisa=30m +max.8m,cu retragere fata de aliniament; P+10; Hcornisa=45m +max.8m,cu retragere fata de aliniament

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2'-2'
strazi principale categoria II cu pista bicicliști

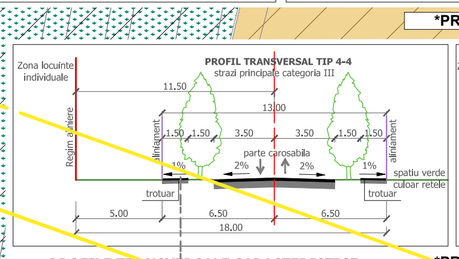


PROFIL TRANSVERSAL TIP 2-2 (str. Buda)
strazi principale categoria II cu pista bicicliști

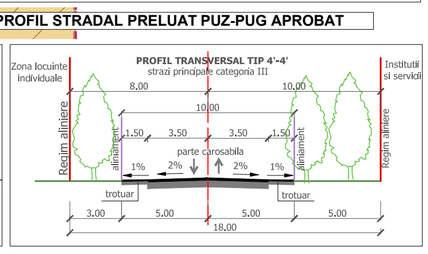


*PROFIL STRADAL PRELUAT PUZ-PUG APROBAT

PROFIL TRANSVERSAL TIP 4-4
strazi principale categoria III



PROFIL TRANSVERSAL TIP 4'-4'
strazi principale categoria III

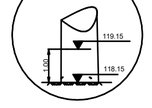


- PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

*PROFIL STRADAL PRELUAT PUZ-PUG APROBAT

RN 1

REPER NIVELMENT
STALP BETON



LEGENDA

- retea apa
- stalp beton
- stalp LEA 110KW
- 172.93 — pct.cotat
- pct.statie
- RN 1 — reper nivelment
- gard plasa
- caroiaj

389150 587500

DATE IMOBIL

Teritoriu: Blejoi
Adresa: sat Blejoi, Tarla 14, parcela A85/46/4, A85/46/3, jud.Prahova
Proprietar: Niculescu Tarsita, Albu Adriana-Iuliana,
Acte de proprietate: Act Notarial nr. 289 din 04/02/2022;
Act Notarial nr. 1244, din 09/06/2011;
Corpul de proprietate are nr.cad. 33788, 33789,

BILANT TERITORIAL

nr. crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (PUZ.;PUG aprobat) mp	%	PROPUS mp	%
1	**Lc**-Zona locuinte colective	3262	20,9	0	0
	L-Zona locuinte individuale	0	0	2325	14,9
2	**IS**-Zona institutii si servicii	4176	26,7	4176	26,7
3	**SP1**-Zona spatii verzi amenajate,perdele de protectie,sport si agrement	6395	40,9	6395	40,9
4	**Ccr**-Zona cai de comunicatii rutiere	1768	11,3	2705	17,3
	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	15601	100.0	15601	100.0

MORARES MONDAY DESIGN
CUI 36527975
J29/1647/2016
PLOIESTI,PH

DENUMIREA LUCRARII:
P.U.Z."RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE PARTIALA CARTIER PARC UTR44- 45.b IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI AMENAJARE DRUM ACCES "
com.BLEJOI, T14, P A85/46/4, A85/46/3, A85/46/2

NR.PR. **U04/2024**

BENEFICIARI:
NICULESCU TARSITA,ALBU ADRIANA IULIANA,

FAZA **S.O.**

SEF PR.	Arh. DAN ENACHE	DENUMIREA PLANSEI: **REGLEMENTARI URBANISTICE PUG - PUZ EXISTENT**	AUG.2024
PROIECTAT	Arh. MIHAI MORARESCU		SCARA **1/1000**
DESENAT	Arh. MIHAI MORARESCU		
VERIFICAT	Arh. DAN ENACHE	NR. PLANSEI **U.02**	

P.U.Z. "RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE PARTIALA CARTIER PARC-UTR 44-45.b IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIREADE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI AMENAJARE DRUM ACCES"

N

Drum - strada Buda

UTR 44-45.b

UTR 44

Lot 1 S=574m² | Lot 2 S=571 m² | Lot 3 S=567 m² | Lot 4 S=613m²

LEA 110KV | LES 20KV | DE 85/1/1 | DE 85/130

Nr. cad. 33786 | Nr. cad. 33788 - LOT 1 | Nr. cad. 33789 - LOT 2 | Nr. cad. 33791

IE 33790 | IE 33781

Drum-Nr.cad. 33848 | Drum-Nr.cad. 33846

348.81m | 272.42m | 7.62m | 16.11m

LEGENDA

- LIMITE
- Limita zona studiata (141363 mp)
- Limita Zona reglementata (15601mp)
- Aliniament
- Regim aliniere
- Edificabil
- Profil transversal

- CAI DE COMUNICATII
- Trasee pietonale si zona verde + biciclete majore
- Trasee pietonale + biciclete majore
- Trasee pietonale
- Circulatii Carosabile propuse prin PUG
- Circulatii Carosabile propuse PUZ

- ZONIFICARE
- **Lc**-Zona de locuinte colective
- **L**-Zona de locuinte individuale
- **IS**-Zona institutii si servicii
- **SP1**-Zona spatii verzi amenajate,perdele de protectie,sport si agrement
- **Ccr**-Cai de comunicatie rutiera
- Acces parcele propuse
- Lot 1,2,3,4 Parcele propuse

- ZONE DE INTERDICTIE SI PROTECTIE
- Restrictii de construire pentru protectia retelelor edilitare la amplasarea cladirilor
- Zone pentru protectia si siguranta retelelor electrice LEA
- Interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ

- INDICATORI URBANISTICI UTR 44-45.b(PUG aprobat)

CCr-Zona Cai de Comunicatie Rutiera:
P.O.T.= - % C.U.T. = -; Regim de inaltime = -conform inicatiilor specifice din UTR de amplasare;

SP1-Zona spatii verzi amenajate,perdele de protectie, sport si agrement:
P.O.T.=10% C.U.T.=0,15 Regim de inaltime=P+1
Hmax=conformare functionala
*pentru constructii aferente dotarilor pentru sport si activitati de recreere-P.O.T=50% regim de inaltime-conformare functionala,cu conditia incadrarii in C.U.T=1,5

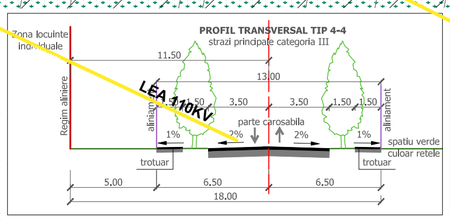
Lc-Zona locuinte colective:
P.O.T.max=30%
pentru functiuni complementare:-constructii pentru cultura,cult-POT=50%;-constructii pentru invatamant-POT=25%;-constructii pentru sanatate-POT=20%;-constructii si amenajari pentru sport-POT=50%
C.U.T.max=2,5
regim de inaltime:pentru P+3-P+5-Hmax=23m; pentru P+5-P+7-Hmax cornisa=30m;+max.7m,cu retragere fata de aliniament; pentru accente-P+10-Hmax.cornisa=40m; +maxim 2 niveluri(7m),conditionat

IS-Institutii si Servicii: P.O.T.max = 70%;
pentru functiuni complementare:-constructii pentru cultura,cult-POT=50%;-constructii pentru invatamant-POT=25%;-constructii pentru sanatate-POT=20%;-constructii si amenajari pentru sport-POT=50%
C.U.T.max = 4;
Regim de inaltime = P+6E; Hcornisa=30m +max.8m,cu retragere fata de aliniament; P+10; Hcornisa=45m +max.8m,cu retragere fata de aliniament

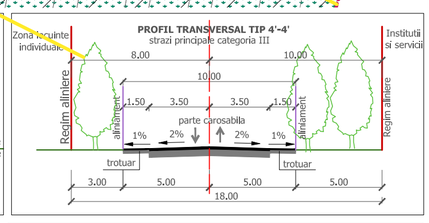
- INDICATORI URBANISTICI propusi prin PUZ

L-Zona pentru locuinte individuale
P.O.T.=35%
C.U.T.=1,2
regimul de inaltime-S+P+2E
Hmax coama=12m;Hmax cornisa=9m

PROFIL TRANSVERSAL TIP 4-4 strazi principale categoria III



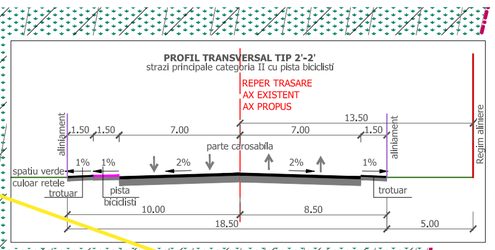
PROFIL TRANSVERSAL TIP 4'-4' strazi principale categoria III



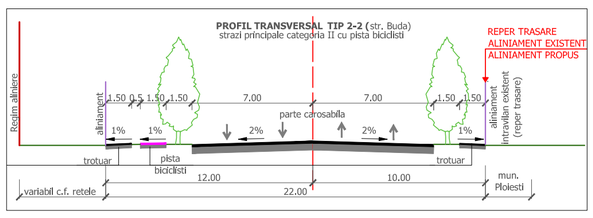
- PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

***PROFIL STRADAL PRELUAT PUZ-PUG APROBAT**

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2'-2' strazi principale categoria II cu pista bicicliști

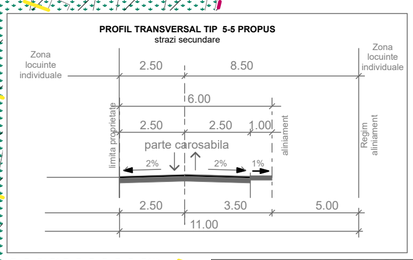


PROFIL TRANSVERSAL TIP 2-2 (str. Buda) strazi principale categoria II cu pista bicicliști

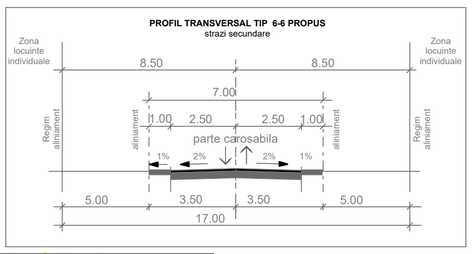


***PROFIL STRADAL PRELUAT PUZ-PUG APROBAT**

PROFIL TRANSVERSAL TIP 5-5 PROPUS strazi secundare



PROFIL TRANSVERSAL TIP 6-6 PROPUS strazi secundare



***PROFIL STRADAL PROPUS**

DATE IMOBIL

Teritoriu: Blejoi

Adresa: sat Blejoi, Tarla 14, parcela A85/46/4, A85/46/3, jud.Prahova

Proprietar: Niculescu Tarsita, Albu Adriana-Iuliana,

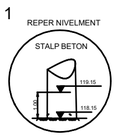
Acte de proprietate: Act Notarial nr. 289 din 04/02/2022;
Act Notarial nr. 1244, din 09/06/2011;
Corpul de proprietate are nr.cad. 33788, 33789,

BILANT TERITORIAL

nr. crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (PUZ.;PUG aprobat) mp	%	PROPUS mp	%
1	**Lc**-Zona locuinte colective	3262	20,9	0	0
	L-Zona locuinte individuale	0	0	2325	14,9
2	**IS**-Zona institutii si servicii	4176	26,7	4176	26,7
3	**SP1**-Zona spatii verzi amenajate,perdele de protectie,sport si agrement	6395	40,9	6395	40,9
4	**Ccr**-Zona cai de comunicatii rutiere	1768	11,3	2705	17,3
	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	15601	100.0	15601	100.0

RN 1

REPER NIVELMENT



LEGENDA
- stalp apa
- stalp beton
- stalp LEA 110KW
- pct.cotat
- pct.statie
- reper nivelment
- gard plasa
- caroiaj

389150 597200

DAN CĂTĂLIN I. ENACHE arhitect DE

MORARES MONDAY DESIGN CUI 36527975 J29/1647/2016 PLOIESTI,PH	DENUMIREA LUCRARII: P.U.Z."RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE PARTIALA CARTIER PARC UTR44- 45.b IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI AMENAJARE DRUM ACCES " com.BLEJOI, T14, P A85/46/4, A85/46/3, A85/46/2			NR.PR. U04/2024
	BENEFICIARI: NICULESCU TARSITA,ALBU ADRIANA IULIANA,			FAZA S.O.
	SEF PR. Arh. DAN ENACHE		DENUMIREA PLANSEI REGLEMENTARI URBANISTICE PUG-PUZ EXISTENT + PROPUNERE	AUG.2024
	PROIECTAT Arh. MIHAI MORARESCU			SCARA 1/1000
	DESENAT Arh. MIHAI MORARESCU			
	VERIFICAT Arh. DAN ENACHE		NR. PLANSEI U.03	

P.U.Z. "RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE,MODIFICARE PARTIALA PUZ CARTIER PARC-UTR 44, 44b, PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE"

UTR 44-50

UTR 43 · STR. BUDA · S.C. ESCORT COM IMPEX S.R.L. · STR. IOTRU LUI · OMV · PUT 14 · KAUFLAND · Spre Ploiesti · Statie Meteo · PUT 13 · PUT 12 · PUT 11 · PUT 10 · PUT 9 · UTR 45 · UTR 45.b · UTR 44 · BLEJOI · DE 85/1/1 · DE 85/130 · SP1 · SP2 · IS · ISi · ISa · Lc · TE · LEA 110KV · LEA 20KV · LES 110KV · LES 20KV · LEA 27.5 KV C.F.R.

MORARES MONDAY DESIGN CUI 36527975 J29/1647/2016 PLOIESTI,PH	DENUMIREA LUCRARII: **PUZ -RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE PARTIALA PUZ CARTIER PARC UTR44, 44b - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE" com.BLEJOI, T14, P A85/46/4, A85/46/3, A85/46/2**		NR.PR. U04/2024
	BENEFICIARI: **NICULESCU TARSITA,ALBU ADRIANA IULIANA,**		
	SEF PR. Arh. DAN ENACHE	DENUMIREA PLANSEI **INCADRARE IN PUG**	AUG.2024
	PROIECTAT Arh. MIHAI MORARESCU		SCARA 1/25000
	DESENAT Arh. MIHAI MORARESCU		
	VERIFICAT Arh. DAN ENACHE	NR. PLANSEI U.01	

SOCIETATEA MORARES MONDAY DESIGN S.R.L. PLOIESTI - PRAHOVA

D. ENACHE arhitect DE

SC MORARES MONDAY DESIGN SRL
PLOIESTI, STR. NEAGOE BASARAB,
NR. 3, JUD. PRAHOVA
TEL. 0726895138

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A PROIECTULUI

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL –**RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE PARTIALA CARTIER PARC – UTR 44-45.b IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI AMENAJARE DRUM ACCES**
Amplasament: Comuna Blejoi, T14, P A85/46/4, A85/46/3
Beneficiari: NICULESCU TARSITA, ALBU ADRIANA IULIANA,
Proiectant general: S.C. MORARES MONDAY DESIGN S.R.L.
Nr. Proiect: U04/2025
Data elaborării: martie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul studiu este elaborat in scopul obtinerii conform legii a avizului preliminar de oportunitate pentru sustinerea elaborarii unui PUZ, in vederea **RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE** si a schimbarii de functiune din **LOCUINTE COLECTIVE(Lc)** in **LOCUINTE INDIVIDUALE**.

Suprafata care a generat PUZ-ul este compusa din doua terenuri situate in intravilanul comunei Blejoi– T14, parcela P A85/46/4, A85/46/3, - apartinand lui
ALBU ADRIANA IULIANA - Lot 1- nr cad 33788, T14, parcela P A85/46/4, S = 5000 mp
NICULESCU TARSITA - Lot 2- nr cad 33789, T14, parcela P A85/46/3, S = 10601mp, pentru care s-a intocmit alipirea terenurilor; S=15601 cf. extras CF al NC 34387.

Prezenta documentatie serveste la detalierea prevederilor PUG Blejoi prin stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe terenul studiat.

Suprafata teren reglementata = 15601 mp. (nr.cad. 33788, 33789)

Suprafata de teren studiata =141363 mp (tarla/parcela/nr. Cadastral: 33761,33762,33763,33764,33766,33773,33774,33775,33776,33777,33778,33779,33780,33781,33784,33785,33786,33788,33789,33791,33792,33793,33796,33799,33800,33801,33843,33844 si partial str. Buda)

Prezenta documentatie serveste la detalierea prevederilor PUG Blejoi, prin stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe terenul studiat.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare și documentațiile de urbanism elaborate anterior P.U.Z. sunt:

- P.U.G. Blejoi

- Plan Urbanistic Zonal "Extindere intravilan pentru ansamblu rezidential, institutii si servicii", aprobat prin HCL nr. 30/30.07.2009

Documentatia se întocmeşte în conformitate cu prevederile:
- Ordinului Ministerului Sanătății **OMS 119 / 2014**;
- Codului civil;
- **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- **Legii nr. 50/1991** cu toate modificarile ulterioare;
- **H.G. 525/1996** privind Regulamentul General de Urbanism;

Reglementarii tehnice - ghid privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ **G.M. 010-2000** aprobat cu ORD. nr. **176/N/16.08.2000.**

CAPITOLUL 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul ce a generat prezentul studiu este situat pe strada Buda, in cartierul propus Parc Blejoi, intr-o zona din comuna introdusa de curand in intravilan.
Conform PUG, terenul este situat in **UTR 44 - 45.b** intr-o zona mixta dar preponderent rezidentiala , cu functiuni complementare aferente si cu regim mixt de inaltime.
Dupa cum rezulta din studiile enumerate la punctul 2 al prezentei documentatii, pe zona din care face parte terenul studiat au fost realizate numeroase studii urbanistice, incepand inca din anul 1997, urbanizand terenul si reglementandu-l din punct de vedere functional.

CAPITOLUL 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

in prezent accesul la teren se face direct din strada BUDA,la Nord,respectiv prin drum neamenajat DE85/130, fiind prevazut in PUG a se realiza printr-un acces principal din strada BUDA supralargita si modernizata,cu profilul stradal 4-4,respectiv doua accese secundare cu profilul 4-4 si 2-2, conform plansei U02,U03, care se intentioneaza a fi mentinute si completate cu o strada de legatura si acces la cele patru loturi rezultate,respectiv profilul 5-5 pentru loturile care au generat PUZ, cat si 6-6 pentru loturile alaturate,in momentul cand se vor solicita reglementari prin PUZ.

- La Nord- str. Buda, DE85/1/1
- La Sud – Drum DE 85/130

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

Zona reglementata se învecinează cu:
- La Nord – str. Buda,
- La Est – nr cad 33792 – proprietate privata,
- La Sud –drum De 85/130
- La Vest – nr cad 33785 – proprietate privata.

3.3.SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenurile ce fac obiectul PUZ, sunt lipsite de construcții. Terenurile din vecinătatea imediată la Nord de str. Buda, sunt construite cu locuințe individuale având regim de înălțime între P și P+2 niveluri.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenurile se află în proprietatea privată a dnelor Niculescu Tarsita, Albu Adriana Iuliana, conform Act Notarial nr. 289 din 04/02/2022; Act Notarial nr. 1244, din 09/06/2011;

De asemenea, intre dna Tarsita Niculescu si dna Iuliana Adriana Albu s-a realizat conventia privind stabilirea cotelor parti detinute din terenul rezultat in urma conventiei de alipire nr. 1867/14.11.2023

3.5. REGLEMENTĂRI ÎN VIGOARE ale PUG

Conform PUG Blejoi, zona studiată este reglementată ca teren arabil si drum, zona fiscala A, rang IV.

Destinatia stabilita prin PUG-ul localitatii este pentru:

C.C.-ZONA CAI COMUNICATII,subzona **Ccr**-cai de comunicatie rutiera

SP-spatii verzi,subzone SP1-ZONA SPATII VERZI AMENAJATE,PERDELE DE PROTECTIE,SPORT SI AGREMENT

L-ZONA LOCUINTE,subzona Lc

IS-ZONA INSTITUTII SI SERVICII

RESTRICTII:

Conform PUG si RLU in zona sunt prevazute **restrictii de construire** impuse de zona de protectie generata de LES/LEA20KV,LES/LEA 110KV.,de cablul de telecomunicatii subteran ce apartine Vodafone,de realizarea tramei stradale propuse si pentru montarea retelelor tehnico-edilitare.

Conform PUG si RLU pentru zona cu destinatia LOCUINTE,subzona Lc-locuinte colective,este instituita **restrictie temporara de construire pana la elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL**. De asemenea,in zona sunt instituite **culoare de protectie pentru retele tehnico-edilitare** existente,deviate sau propuse,reglementate cu **restrictie de construire** conform avizelor detinatorilor.

INDICATORI URBANISTICI

Ccr-CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Inaltimea constructiilor-conform necesitatilor tehnice si normelor specifice

Procentul de ocupare al terenului-conform indicatiilor specifice din U.T.R. de amplasare.

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

Subzonele Pp/r si Pp.sp/r -plantatii de protectie si pentru amenajari sportive cu restrictie pentru protectia retelelor edilitare

Inaltimea constructiilor-pentru constructii aferente parcurilor:-P+1E:,Hmax.=conform studii de specialitate

Procentul de ocupare al terenului-

pentru cladiri compatibile cu functiunea dominanta,conform normelor specifice:
in parcul cartier-P.O.T.=10%
-P+1-Hmax=conformare functionala
-C.U.T.=0,15
*pentru constructii aferente dotarilor pentru sport si activitati de recreere se raporteaza la terenul de amplasament,cu incadrarea in P.O.T.=50%
regim de inaltime-conformare functionala,cu conditia incadrarii in C.U.T.=1,5

„L"-ZONA DE LOCUINTE-subzona Lc -locuinte colective
*este instituita ***restrictie temporara de construire*** pana la elaborare PUZ
Inaltimea constructiilor
-pentru *locuinte colective in regim mediu*-P+3,P+5-Hmax cornisa=**23m**
-pentru *locuinte colective in regim inalt* -P+5,P+7-Hmax cornisa=**30m**
-pentru *accente*-P+10: Hmax cornisa=**40m**
Procentul de ocupare al terenului -**P.O.T.=30%**
pentru functiuni complementare:
-constructii pentru cultura,cult -POT=50%
-constructii pentru invatamant (gradinite,crese) -POT=25%
-constructii pentru sanatate(dispensare,farmacii)-POT=20%
-consrtuctii si amenajari pentru sport -POT=50%
Coeficientul de ocupare al terenului **C.U.T.max=2,5.**
IS-zona INSTITUTII SI SERVICII
Regim de inaltime:
-P+6E:Hmax cornisa=30m(+max.8m,cu retragere fata de aliniament;
-P+10E:Hmax cornisa=45m(+max.8m,cu retragere fata de aliniament
Procentul de ocupare al terenului- **P.O.T.=70%**
pentru functiuni complementare:
-constructii pentru cultura,cult -POT=50%
-constructii pentru invatamant (gradinite,crese) -POT=25%
-constructii pentru sanatate(dispensare,farmacii)-POT=20%
-consrtuctii si amenajari pentru sport -POT=50%
Coeficientul de ocupare al terenului **C.U.T.max=4,0.**

CAPITOLUL 4. REGLEMENTĂRI PROPUSE

4.1. OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin Studiul de Oportunitate se propune **parcelarea terenurilor** care fac obiectul prezentei documentatii,precum si modificarea partiala a zonei de **locuinte colective** în **locuințe individuale**. Coeficienții urbanistici propuși de prezenta documentație se vor înscrie în limitele PUG și RLU Comuna Blejoi.

4.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL

Zona de **locuire colectiva -Lc** se propune a se modifica in L-subzona **locuinte individuale**,rezultand o **parcelare a terenului** cu patru loturi,avand urmatorii indici urbanistici:

L-zona pentru locuinte individuale:
Procentul de ocupare al terenului –**POT= 35 %**

SC MORARES MONDAY DESIGN SRL
PLOIESTI, STR. NEAGOE BASARAB,
NR. 3, JUD. PRAHOVA
TEL. 0726895138

Coeficientul de utilizare al terenului –**CUT= 1.2**
Regimul maxim de inaltime este de **S+P+2E**.

LOT 1,S=574mp;LOT 2,S=571mp;LOT 3,S=567mp;LOT 4,S=613mp;
Retrageri propuse pe parcela:
5m. fata de aliniament
3m. fata de parcela vecina
Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarelor, viitoarea parcelare va cuprinde urmatoarele dotari/constructii:

- zona locuinte cu aleile pietonale aferente constructiilor si parcarile din interiorul loturilor
- constructii S+P+2E.
- suprafete carosabile si pietonale ce vor realiza accesul la parcele

Terenul reglementat (15601 **mp**) este situat în intravilan și se compune din:

BILANT TERITORIAL

nr. crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (PUZ,PUG aprobat) mp	%	PROPUS mp	%
1	Lc-Zona locuinte colective	3262	20,9	0	0
	L-Zona locuinte individuale	0	0	2325	14,9
2	IS-Zona institutii si servicii	4176	26,7	4176	26,7
3	SP1-Zona spatii verzi amenajate,perdele de protectie,sport si agrement	6395	40,9	6395	40,9
4	Ccr-Zona cai de comunicatii rutiere	1768	11,3	2705	17,3
	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	15601	100.0	15601	100.0

Se mențin prevederile din PUG aprobat pentru parcelele învecinate(nu se va interveni urbanistic prin PUZ sau studiul prezent), ori aflate in zona de studiu (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.),cat si pentru parcela reglementata, exceptie zona de locuinte colective **Lc**, propusa spre modificare in **L**-locuinte,subzona locuinte individuale.

4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul principal se va realiza din drumul aflat pe latura de nord a zonei studiate,-str. Buda, iar accesul secundar se va realiza din drumul de exploatare situat pe latura de sud, prin De85/130. De asemenea, terenurile sunt afectate de realizarea viitoarei trame stradale a cartierului, accesul la parcele facandu-se si prin intermediul acesteia.

4.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

In prezent, zona este bine deservita de utilitati: apa si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Buda.

Alimentarea cu apa potabila

Necesarul de apa va asigura:
- alimentarea cu apa potabila a locuitorilor;
- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul circulatiilor carosabile.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va realiza din rețeaua locală. Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

Canalizarea apelor uzate

se va face racordarea la aceasta.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

Canalizarea apelor pluviale

in prezent terenul studiat nu beneficiaza de racordare la canalizare,aceasta urmand a se realiza cu ajutorul sistemelor de tip "fosa septica vidanjabila"sau a mini statiilor de epurare individuale,pana la momentul racordarii la reteaua de canalizare existenta.

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.
Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona PUZ-ului.
Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Alimentare cu energie termica si gaze naturale

Datorita avantajelor pe care le prezinta folosirea gazelor naturale fata de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a locuintelor si dotarilor din zona studiata.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face din reteaua de distributie de gaze naturale existenta in comuna Blejoi.
Se recomanda ca locuintele si dotarile sa fie dotate cu instalatii de incalzire centrala si centrale termice proprii.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reteaua de medie tensiune ce alimenteaza comuna Barcanesti.
Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reteaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S. 20 kV, in masura in care reteaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.
Printre acestea enumeram:
- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale

- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conform precizarilor chestionarului energetic.

Iluminatul public

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

Telecomunicatii

Reteaua locala se va extinde si la viitoarele locuinte individuale, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la reteaua Orange va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de Orange si care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii.

4.5. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiei ansamblului de locuinte individuale;
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestora.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

Poluarea aerului

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente.

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

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 locuinte.

Pe parcursul executiei constructiilor se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale

Efectul produs de autovehicolele ce asigura transportul persoanelor in cadrul ansamblului de locuinte si cele ce asigura aprovizionarea dotarilor aferente este redus.

Poluarea sonora

Sursele de poluare sonora la viitorul ansamblu de locuinte provin din:

– transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehicolelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Poluarea solului

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale:

Definitor la impactul asupra solului:
- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
– pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;

– amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale
-poluarea cu apa: ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare;
- **acumulari de zapada**: configuratia terenului unde va fi amplasat obiectivul poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta.

- **poluarea chimica**: nu se vehiculeaza substante chimice;

- **poluarea radioactiva**: nu se vehiculeaza materiale radioactive;

- **poluarea biologica:** se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare).

Deseurile

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale
In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase.
Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate local.

Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale
In timpul exploatarii acestui ansamblu de locuinte, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de locuire si activitati legate de bunul mers al ansamblului de locuinte.
Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, se vor depozita in euro pubele asezate pe o platforma betonata special amenajata, si vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Vidra in baza unui contract de prestari servicii.

Afectarea biodiversitatii

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale
In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia ansamblului de locuinte nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.
Impactul produs de lucrarile de realizare a ansamblului de locuinte asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Arii protejate

In zona afectata de amplasarea ansamblului de locuinte individuale nu se gasesc arii naturale protejate.

Impactul 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.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Sistemul de spatii verzi aferent va cuprinde doua tipuri de plantatii:
- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul incintei (posibil cu rol de protectie impotriva inzapezirii).
-

4.6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Pentru zona propusa a avea functiunea de locuire individuala, in suprafata de 15601 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:
- teren proprietate privata a persoanelor fizice (loturile pe care vor fi amplasate locuintetele individuale);
- teren aflat in proprietate privata si propus sa treaca in domeniul public al comunei (suprafata destinata drumurilor propuse).
- Proprietarii terenurilor sunt identificati in Anexa 1 a prezentei documentatii.

CAPITOLUL 5: CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Realizarea parcelarii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarele lucrarii.

Beneficiarele Niculescu Tarsita si Albu Iuliana Adriana au semnat o conventie de alipire prin care au stabilit ca vor detine terenul in cote de ½ fiecare, pe acest teren urmand a se realiza si drumul de acces la loturile de teren nou create.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarelor.

SOCIETATEA MORARES MONDAY DESIGN SRL PLOIESTI - PRAHOVA

Elaborat,
Arh. Mihai Morarescu
Arh. Dan Enache

SC MORARES MONDAY DESIGN SRL
PLOIESTI, STR. NEAGOE BASARAB,
NR. 3, JUD. PRAHOVA
TEL. 0726895138

SOCIETATEA MORARES MONDAY DESIGN SRL PLOIESTI, PRAHOVA

ANEXA 1

NC	SUPRAFATA	T si P	Propietar
34387	15601	T.14 P85/46/3 P 85/46/4	ALBU IULIANA NICULESCU TARSITA
33763	3000	T.14 P 85/59	MIU AURELIAN
33843	233	T.14 P 85/7	ROSCA LUCIANA GABRIELA
33844	4562	T.14 A 85/7	ROSCA LUCIANA GABRIELA
33801	5000	T.14 P 85/41	IORDAN PETRE TRAMBITASU MARILENA IORDAN ION si MANEA CAROL
33800	5000	T.14 P 85/42	MARIN TUDORA BAJENARU MIO DINU JANETA TUDOR GEORGETA DUMITRU AUREL STANCIU PETRE STANCIU FLORINEL DUMITRU ELISABETA OPRINOIU MARIA DUMITRU ELENA PAULA CHELARU EV
33791	8900	T.14 P 85/46/2	IORDACHE MARGARETA
33792	1561	T.14 P 85/46/1	SAVULESCU MIHAIL ILIESCU JENICA STANCU ELENA
33793	2400	T.14 P 85/46	SOARE MARILENA RODICA
33799	9225	T.14 P 85/44	NEGRARU GEORGETA MANEA ION SORIN VELICU CORNELIA VISARION CARMEN SORINA VISARION ADELIN FLORENTINA
33796	3800	T.14 P 45/85	ANDREI CONSTANTA SOARE STELIANA SOARE MARIUCA
33786	10001	T.14 P 85/46/5	S.C. EDU MOB-INVEST S.R.L.
33785	3700	T.14 P 85/47	STANCU MARIANA
33784	3800	T.14 P 85/48	MIHAI IOANA MIHAI GHEORGHE MIHAI ION
33781	4500	T.14 P 85/49	MIHAI TUDOR MIHAI IOANA MIHAI GHEORGHE MIHAI ION

SC MORARES MONDAY DESIGN SRL
PLOIESTI, STR. NEAGOE BASARAB,
NR. 3, JUD. PRAHOVA
TEL. 0726895138

ANEXA 1

33780	3800	T.14 P 85/50	TOMA GABRIELA GHEORGIU GRIGORAS
33772	4000	T.14 P 85/56	SOARE MARIA
33773	4500	T.14 P 85/55	ANDREI VOICA
33774	8500	T.14 P 85/54	RUDARU CONSTANTA GHEORGHE GHEORGE si ALBU
33775	5000	T.14 P 85/53	S.C. KING EDUARD PROPERTIES S.R.L.
33776	2200	T.14 P 85/52	MANOLACHE GHEORGHE
33777	2700	T.14 P 85/51	MITREA VIOREL MITREA AUREL
33778	5000	T.14 P 85/51	RAICU DIDINA
33779	5000	T.14 P 85/51	DUMITRU GHERGHINA
33764	5001	T.14 P 85/58	BALUTA STEFAN CRISTIAN BALUTA ARCADIE
33766	7700	T.14 P 85/57	MANOLE GHEORGHE SOARE ION si MANOLE CONSTANTIN