

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 301.280,00 mp, situat in comuna Blejoi, judetul Prahova, a rezultat prin insumarea a 38 de parcele.

Nr. crt.	Nr. Cad.	Tarla si parcela	S. din masuratori (mp)	S. din Carte Funciara (mp)	Observatii (proprietari)
01.	27465	85/ 145 ÷ 175 /1	178.839,53	178.840	CALLISTO INVESTMENT
02.	27144	85/ 176 /1	728,36	728	CALLISTO INVESTMENT
03.	27186	85/ 177 /1	5.330,49	5.330	Matei C-tin, Matel Ionel
04.	25796	85/ 178 /1	7.627,15	7.627	CALLISTO INVESTMENT
05.	25814	85/ 179 /1	3.484,32	3.484	CALLISTO INVESTMENT
06.	27141	85/ 180 /1	4.463,06	4.463	Pavel Ion
07.	25835	85/ 181 /1	1.294,99	1.295	CALLISTO INVESTMENT
08.	25787	85/ 182 /1	7.692,92	7.693	CALLISTO INVESTMENT
09.	27163	85/ 183 /1	4.021,18	4.021	Anghelescu Cornelia-Geta, Stoicescu Leonard, Pislaru Robert Catalin si Pislaru Anca
10.	25817	85/ 184 /1	7.434,50	7.434	CALLISTO INVESTMENT
11.	25784	85/ 185 /1	2.654,64	2.655	CALLISTO INVESTMENT
12.	25585	85/ 185 /2	699,96	700	CALLISTO INVESTMENT
13.	25841	85/ 186 /1	2.934,84	2.935	CALLISTO INVESTMENT
14.	25811	85/ 187 /1	2.477,54	2.478	CALLISTO INVESTMENT
15.	25829	85/ 188 /1	3.858,95	3.859	CALLISTO INVESTMENT
16.	25874	85/ 189 /1	6.547,96	6.548	CALLISTO INVESTMENT
17.	25882	85/ 190 /1	1.583,83	1.584	CALLISTO INVESTMENT
18.	32124	85/ 191 /1	64,00	64	CALLISTO INVESTMENT
19.	32125	85/ 191 /1	5.086,00	5.086	CALLISTO INVESTMENT
20.	-	85/ 191 /2	800,00	800	Proprietar particular
21.	25854	85/ 192 /1	2.883,47	2.883	CALLISTO INVESTMENT
22.	27156	85/ 193 /1	2.888,39	2.888	Niculescu Denis Florentina, Tanase Anisoara si Tanase Ioan
23.	27160	85/ 194 /1	2.236,76	2.237	Niculescu Denis Florentina, Tanase Anisoara si Tanase Ioan
24.	25852	85/ 195 /1	3.154,30	3.154	CALLISTO INVESTMENT
25.	25863	85/ 196 /1	1.881,08	1.881	CALLISTO INVESTMENT
26.	25876	85/ 197 /1	4.515,24	4.515	CALLISTO INVESTMENT
27.	25869	85/ 198 /1	3.773,75	3.774	CALLISTO INVESTMENT
28.	25850	85/ 199 /1	1.578,74	1.579	CALLISTO INVESTMENT
29.	25865	85/ 200 /1	880,21	880	CALLISTO INVESTMENT
30.	25871	85/ 201 /1	2.226,89	2.227	CALLISTO INVESTMENT
31.	25861	85/ 202 /1	4.073,49	4.073	CALLISTO INVESTMENT
32.	-	85/ 202 /2	560,08	560	Proprietar particular
33.	25867	85/ 203 /1	2.468,31	2.468	CALLISTO INVESTMENT
34.	21213	85/ 204 /1	12.101,55	12.100	CALLISTO INVESTMENT
35.	21343	85/ 205 /1	4.078,03	4.079	CALLISTO INVESTMENT
36.	-	85/ 205 /2	2.403,03	2.403	Proprietar particular
37.	-	85/ 205 /3	990,00	990	Proprietar particular
38.	24557	85/ 205 /4	962,42	962	CALLISTO INVESTMENT
TOTAL			301.280,0 mp	301.277,0 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** – subzone locuinte colective si **Lc/Is** - subzona mixta locuinte colective, institutii, comert si servicii in **Id/Is** – subzone mixta unitati industrial, depozitare, institutii, comert si servicii si **Is** – zona institutii, comert si servicii;

- Pastrarea tramei stradale principale reglementate prin PUG Blejoi, cu exceptia primei jumatati a segmentului de drum DE 80/74, dinspre iesirea din DN1, profilul acestuia propunandu-se sa fie acelasi cu cea de-a doua jumatate a sa, si anume profil de 23 m;

- Repozitionarea spatiului verde SP1, din zona studiata, prin mutarea lui/alipirea lui de drumul aflat la limita dintre UTR 44 si UTR 46;

- Desfiintarea drumului secundar care deservea spatiul verde SP1.

- Reconfigurarea traseului pistelor de biciclisti ca urmare a repozitionarii spatiul verde SP1 din cadrul UTR-ului 44, pentru a pastra principiul initial – acela de a lega toate spatiile verzi (SP1) prin pistele destinate biciclistilor.

Coefficientii urbanistici, regimul de inaltime si procentul de spatiu verde aferent fiecarei zone functionale specific se pastreaza precum sunt reglementate in PUG comuna Blejoi.

Se va urmari diminuarea efectelor negative a zonei nou propuse, aceea de **Id/Is**- zona unitati industriale, depozitare, institutii, comert si servicii fata de terenurile din vecinatatea zonei studiate care au ca destinatie functionala - locuinte colective si locuinte colective cu institutii, comert, prin propunerea realizarii a unor zone functionale – tampon, zona **Is** - de institutii, comert si servicii, de-a lungul cailor de circulatie principale care deserveste zona studiata, pe o adancime de 50 m.

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 : deplasarii de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din retea 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 Consiliul 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.

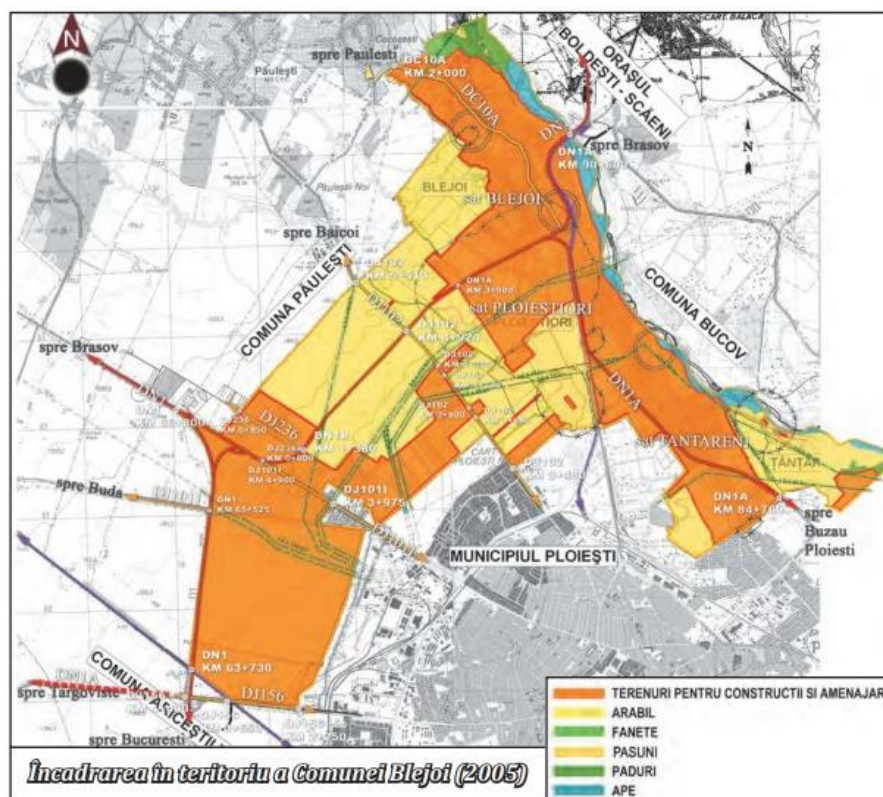
CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Comuna Blejoi este una din cele mai importante localități din Județul Prahova, cu un remarcabil potențial de dezvoltare economică, avantajat și de poziționarea sa pe Coridorul IV Pan European, la aproximativ 65 km de Capitala țării - București, și în imediata vecinătate a Municipiului Ploiești. Conform statisticilor din ultimii ani, localitatea înregistrează un ritm alert de dezvoltare imobiliară. Tot în Blejoi funcționează și cea mai mare platformă comercială tip mall din Regiunea Muntenia.

Conform PUG Comuna Blejoi și a PUZ Cartier Parc, în zona studiată și în proximitate se observă tendința de dezvoltare a zonei de institutii, comerț și servicii, zona mixtă locuințe colective și servicii și zona mixtă unități industriale/depozitare, institutii, comerț și servicii, respectiv cartierul Parc, centrul comercial Leroy-Merlin, Decathlon, Jumbo, Auchan.

În zona există posibilitatea unor zone care pot suporta un proces de restructurare și transformare ce presupune o conversie în zona mixtă unități industriale/depozitare cu institutii, comerț și servicii.



2.2. Încadrarea în 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 studiată este formată din parte din intravilanul comunei Blejoi, aflată în proximitatea comunei Paulești, amplasată în zona sudică a comunei Blejoi, din județul Prahova.

Actualmente, pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există amplasate construcții.

Accesul auto se face din partea vestică, de pe artera carosabilă paralelă cu DN1, pe latura de vest și drumul de exploatare DE 80/74, aflat pe latura de sud a terenului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• Condiții geotehnice

Pe terenul studiat, în 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 alunecări de teren).

Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi întocmite numai pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, securitatea la incendiu, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, asigurarea calității construcțiilor.

• Condiții climatice

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

Localitatea se află în zona temperat -continentală, la interferența influențelor climatice specifice părții de vest a țării cu cele caracteristice părții estice a Câmpiei Române, trasatura principală fiind dată de succesiunea celor patru anotimpuri, diferențiate din punct de vedere al elementelor meteorologice. Temperatura medie multianuală este de 9-11°C, conform datelor de la Institutul Național de Meteorologie și Hidrologie- stația Ploiești.

Clima este temperat-continentală cu o medie anuală a precipitațiilor de 600 mm.

În privința mișcării maselor de aer, influența 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.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-84 este de 0,8 – 0,9 m.

• Condiții hidrogeologice

Pe amplasamentul viitorului ansamblu de locuințe servicii, comerț nivelul panzei freatice nu a fost întâlnit în foraje până la adâncimea de 6,00 m (adâncimea investigată).

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate întâlni, în general, în jurul adâncimii de 8,00 m.

2.4. Circulatia

Comuna Blejoi are acces rutier direct pe DN 1 (E 60), A 3, DN 1A, DN 1B și la linia de cale ferată Ploiești – Măneciu. Alte facilități: 10 km până la cel mai important nod feroviar din România și 40 km față de Aeroportul Internațional "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, cu exceptia primei jumatați a segmentului de drum DE 80/74, dinspre iesire in DN1, profilul acestuia propunandu-se sa fie acelasi cu cea de-a doua jumatați a sa, si anume profil de 23 m;
- reconfigurarea traseului pistelor de biciclisti ca urmare a repositionarii spatiul verde SP1 din cadrul UTR-ului 44, pentru a pastra 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 care face obiectul documentatiei a rezultat din insumarea a treizeci si opt de parcele, rezultand o suprafata totala de **301.280,00 mp**.

Din punct de vedere juridic, terenurile sunt situate in intravilanul comunei Blejoi, dupa cum urmeaza:

- proprietate privata a **SC CALLISTO INVESTMENT SRL**, conform tabelului de mai sus si a plansei Anexa 01;
- proprietate privata persoane fizice, conform tabelului de mai sus si a plansei Anexa 01.

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 sunt amplasate in intravilan in urmatoarele zone:

- **Lc**: zona locuintelor colective

Funcțiunea dominantă: locuinte colective medii (P+3E ÷ P+5E) si inalte (P+5E ÷ P+7E), cu accente de P+10E construite discontinuu sau in fronturi continue, posibil de suplimentat conditionat cu max.2 niveluri;

Funcțiuni complementare: comert si servicii complementare locuirii, parcuri si plantatii de protectie, cai de comunicatie rutiera, echipare tehnico-edilitara – retele si constructii aferente.

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

Funcțiunea dominantă: institutii, comert si servicii de interes general;

Funcțiuni complementare: cai de comunicatie rutiera, parcuri si plantatii de protectie, echipare tehnico-edilitara – retele si constructii aferente.

- **Lc/Is**: zona mixta – locuinte colective si institutii, comert si servicii de interes general

Funcțiunea dominantă: institutii, 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 plantatii de protectie, echipare tehnico-edilitara – retele si constructii aferente si activitati productive nepoluante.

- **Is/ld**: zona mixta- institutii, comert si servicii de interes general si unitati industriale de productie nepoluant si depozite

Functiuni dominante: institutii, comert si servicii de interes general si unitati industriale de productie nepoluante si depozite;

Functiuni complementare: spatii verzi, servicii pentru unitati industriale (spatii de expunere a produselor/utilajelor, spatii comerciale, sedii administrative), echipare edilitara, cai de comunicatie rutiera si parcuri, cai de comunicatie pietonala.

- **SP1**: zona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie

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.

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 studiată există amplasate următoarele rețele:

➤ Alimentare cu apă:

Retea ESZ:

- conducte aductiune: F1 si F2 Movila Vulpiei – Brazi, Dn 1000mm;

Retea Hidro Prahova:

- conducte apă: 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 Vulpiei;
- 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 aparținând domeniului public al comunei.

Aceasta este și 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 "așezărilor urmane" asupra calității aerului.

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

Denumirea statiei: Ploiesti 3 Blejoi

Codul statiei: PH 3

Denumirea arealului/zonai: zona rezidentială

Tipul zonei :(zona peste 100 m)

Tipul statiei: fond suburban

Denumirea și adresa institutiei tehnice responsabile cu întreținerea 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 și pentru producerea de energie electrică și 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 și eliminarea deșeurilor

- agricultura Indicele general este reprezentat printr-un număr întreg cuprins între 1 și 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 calitate a aerului zilnic furnizat de stația din Blejoi a fost "rău", conform buletinului pentru informarea publicului cu privire la calitatea aerului în județul Prahova, publicat pe apmph.ro.

Aspectele ale evoluției probabile a factorului de mediu aer, în situația neimplementării programului propus.

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

• **Calitatea apei**

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se referă în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață, și subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate.

• **Calitatea solului**

La poluarea atmosferei participă sursele imobile, respectiv unitățile industriale și de depozitare. În concluzie, sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea nocivităților direct la sursă.

În cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu funcțiunile propuse de zona comerț și servicii și zona mixtă de industrie și depozitare și comerț și servicii, nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural și uman, dacă se va urmări abordarea ecologică a problemelor de urbanism și vor fi respectate principiile "Dezvoltării durabile".

2.8. Opțiuni ale populației

Majoritatea populației 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 localității, s-a declarat multumită și foarte multumită cu privire la comuna Blejoi (65,3% locuitori intervievați declarându-se multumiti și foarte multumiti), zona de rezidență (71,6% locuitori intervievați declarându-se multumiti și foarte multumiti) și locuința acestora (80,2% locuitori intervievați declarându-se multumiti și 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 și tehnico-edilitară, dar și resursele naturale de care acesta dispune.

Locuitorii care au participat la studiu, au menționat ca principale aspecte pozitive ale comunei Blejoi: modernizarea unor străzi din comună, înființarea rețelei de canalizare în zona de rezidență a respondenților, și extinderea rețelei de gaz și alimentare cu apă.

În opinia locuitorilor, aceste aspecte pozitive sunt urmate de:

- construcția sălii de sport,
- modernizarea unităților de învățământ, a rețelei de iluminat public și existența spațiilor verzi/parcurilor ce contribuie la asigurarea unui aer curat.
- extinderea rețelei de apă
- curățenia
- salubritatea
- implicarea administrației publice în rezolvarea problemelor localității
- inițiativele/implementarea proiectelor de dezvoltare a comunei - dezvoltarea imobiliară accelerată - apropierea de municipiul Ploiești
- sectorul comercial bine dezvoltat - dezvoltarea economică a localității.

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, stații transport etc.) și lipsa rețelei de canalizare Acestea sunt urmate de:

- curățenia deficitară de-a lungul drumurilor naționale
- insuficiența parcurilor de joacă/a spațiilor verzi
- numărul scăzut de unități sanitare (cabinete medicale, lipsa unei policlinici etc.)
- existența și numărul ridicat al câinilor vagabonzi
- lipsa locurilor de muncă
- transportul public insuficient dezvoltat
- liniștea și ordinea publică deficitară de-a lungul drumurilor intens circulate
- taxele și impozitele ridicate
- starea financiară precară a populației
- dezvoltarea și aspectul centrului administrativ al comunei
- zgomotul datorat șantierelor
- lipsa iluminatului stradal din unele zone rezidențiale.

Locuitorii comunei Blejoi au propus o serie de acțiuni pentru remedierea problemelor existente. 28,02% din persoanele care au lansat o propunere au menționat modernizarea infrastructurii rutiere și amenajarea spațiilor aferente (ex.: treceri pietoni, parcuri, trotuare etc.).

Locuitorii intervievați au menționat, după modernizarea infrastructurii rutiere, ca și acțiuni necesare pentru rezolvarea problemelor (în ordine descrescătoare a frecvenței de menționare):

- extinderea rețelelor de apă potabilă, energie electrică și gaze naturale
- înființarea rețelei de canalizare
- amenajarea zonelor de agrement (ex.: parcuri, terenuri de sport etc.)
- asigurarea siguranței populației și aplicarea legii
- construirea unei policlinici
- atragerea investitorilor și crearea locurilor de muncă
- dezvoltarea serviciilor sociale (ex.: cantina săracilor, susținerea persoanelor în vârstă etc.)
- sprijinirea locuitorilor în rezolvarea problemelor
- păstrarea curățeniei în comună
- înființarea unor noi linii de transport
- continuarea proiectelor de dezvoltare aflate în desfășurare
- implicarea asistaților sociali în dezvoltarea localității, scăderea taxelor și impozitelor.

Eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților menționate conduc direct la rezolvarea necesităților și opțiunilor autorităților publice locale, a factorilor interesați și a populației cu privire la organizarea teritoriului comunei Blejoi din județul Prahova.

Prin documentație se propune rezolvarea disfuncționalităților specifice zonei studiate și anume :

- modificarea unor zone funcționale din cadrul PUG-ului comunei Blejoi și transformarea lor în zone funcționale care susțin dezvoltarea comunei;

- crearea locurilor de muncă

- dezvoltarea sectorului comercial și pe cel al producției nepoluante/depozitare ceea ce conduce la dezvoltarea economică a localității;

- supralargirea jumătății segmentului de drum DE80/74, astfel încât să corespundă unui trafic rutier mai mare specific zonei comerciale și de industrie/depozitare.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie de urbanism 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 301.280,00 mp, situat in comuna Blejoi, judet Prahova, T14, conform tabelului de mai sus si a plansei Anexa 01.

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, posibil de suplimentat conditionat cu max.2 niveluri;

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.

- **Is/Id**: zona mixta- institutii, comert si servicii de interes general si unitati industriale de productie nepoluant si depozite

Functiuni dominante: institutii, comert si servicii de interes general si unitati industriale de productie nepoluante si depozite;

Functiuni complementare: spatii verzi, servicii pentru unitati industriale (spatii de expunere a produselor/utilajelor, spatii comerciale, sedii administrative), echipare edilitara, cai de comunicatie rutiera si parcuri, cai de comunicatie pietonala.

- **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.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată, precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, deoarece terenul este convențional plan.

Nivelul apei freatică fiind scăzut, nu implică precauții deosebite de fundare.

Condițiile de climă (temperată-continentala cu influențe submediteraneene nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus).

Prin realizarea obiectivului se vor înființa noi plantații pentru a crea unui ambient plăcut la nivelul ansamblului construit.

3.4. Modernizarea circulației

Ca și reglementări în prezenta documentație, sunt următoarele:

- păstrarea tramei stradale principale reglementate prin PUG Blejoi, cu excepția primei jumătăți a segmentului de drum DE 80/74, dinspre ieșire în DN1, profilul acestuia propunându-se să fie același cu cea de-a doua jumătate a sa, și anume profil de 23 m;
- reconfigurarea traseului pistelor de bicicliști ca urmare a repositionării spațiului verde SP1 din cadrul UTR-ului 44, pentru a păstra principiul inițial – acela de a lega toate spațiile verzi (SP1) prin pistele destinate bicicliștilor.

Terenul studiat se află în afara zonei de siguranță a DN 1 aflată în proximitate.

3.5. Zonificare funcțională- reglementări, coeficienți urbanistici, bilanț teritorial

Conform temei de proiectare, în baza necesităților de dezvoltare socio-economice a zonei se impune modificarea reglementărilor din PUG Blejoi, la nivelul UTR-urilor 44 și 46, coeficienții urbanistici care sunt reglementați prin prezenta documentație au aceleași valori ca cele aprobate prin PUG comuna Blejoi.

• Zonificarea funcțională

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, pe terenul în suprafață de 301.280, mp, proprietari SC CALLISTO INVESTMENT SRL, precum și alte persoane fizice conform tabelului de mai sus și a planșei Anexa 01, se propune **Modificarea reglementărilor din PUG comuna BLEJOI, la nivelul UTR-urilor 44 și 46**, în scopul dezvoltării economice a zonei, și anume:

➤ UTR 44:

- zona **Is**- zona instituții, comerț și servicii de interes general se reconfigurează, modificându-se ponderea;
- zona **Lc/Is** –zona mixtă locuințe colective cu instituții, comerț și servicii se transformă în **Id/Is**- zona mixtă unități industriale/depozitare cu instituții, comerț și servicii de interes general;
- se păstrează trama principală reglementată în PUG Blejoi;
- se renunță la drumul secundar care traversează UTR-ul;
- se reconfigurează traseul pistei de bicicliști, păstrându-se conceptul inițial și anume conectarea zonelor **SP1** – parcurile din interiorul insulelor urbane.

➤ UTR 46:

- se renunță la zonele **Lc**- zona locuințe colective și **Lc/Is** –zona mixtă locuințe colective cu instituții, comerț și servicii;
- se propun zonele **Is** –zona instituții, comerț și servicii și **Id/Is**- zona mixtă unități industriale/depozitare cu instituții, comerț și servicii de interes general;

- se pastreaza trama principala reglementata in PUG Blejoi;
- se repositioneaza zona **SP1** din interiorul insulei urbane, alipindu-se la drumul principal, aflat la limita dintre cele doua UTR-uri vizate, devenind excentric insulei;
- se renunta la drumul secundar care conecta zona verde SP1 centrala cu trama majora rutiera;
- se reconfigureaza traseul pistei de biciclisti, pastrandu-se conceptul initial si anume conectarea restului de zone **SP1** – parcurile din interiorul insulelor urbane.

• **Amplasarea cladirilor**

Retragerea cladirilor de la aliniament:

Is- zona institutii, comert si servicii de interes: cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus la minim 5m pentru toate tipurile de cladiri. (locuinte, institutii, servicii, etc.).

Is/Id: zona mixta- unitati industriale/depozitare, institutii, comert si servicii: cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor, minim 5m daca nu se prevede mai mult in profil.

Retragerile fata de limitele laterale:

Is- zona institutii, comert si servicii: retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de minim **3,00 m**. Constructiile se vor dispune izolat fata de limitele laterale ale parcelei la o distanta de minim $\frac{1}{2}$ din H cladire, dar nu mai putin de **3,00 m**.

Is/Id: zona mixta- unitati industriale/depozitare, institutii, comert si servicii: in toate cazurile, retragerea fata de limitele laterale a parcelei va fi de minim **3,5 m** fata de o parte si fata de cealalta parte se va face conform Cod Civil.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei :

Is- zona institutii, comert si servicii de interes: cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de minim $\frac{1}{2}$ din H cladire masurata la cornisa, dar nu mai putin de **2,00 m**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu $\frac{1}{2}$ din H cladirii celei mai înalte cladiri, dar nu mai putin de **3,00 m**, în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala aceasta distanta se poate reduce.

Is/Id: zona mixta- unitati industriale/depozitare, institutii, comert si servicii: retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **5,00 m**;

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu $\frac{1}{2}$ din H cladirii celei mai înalte cladiri, dar nu mai putin de **3,00 m**, în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala aceasta distanta se poate reduce.
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;
- nu se admit pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice si locuinte) ferestrele cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului;
- respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;

- preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii. (ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deseurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

• **Circulatiile interioare si stationarea autovehiculelor**

Accesele carosabile:

Is- zona institutii, comert si servicii:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **3,50 m** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai putin important;
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.

Is/Id: zona mixta- unitati industriale/depozitare, institutii, comert si servicii:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **3,50 m** dintr-o circulatie publica in mod direct ;
- nu se admit servituti de trecere pentru unitati industriale, pe parcele cu alte functiuni decat unitati industriale sau agricole;
- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice si grele;
- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.

Parcajele:

La toate tipurile de constructii sau transformari de functiuni va trebui sa se realizeze suprafetele necesare pentru stationari (parcaje), caracteristice fiecarei functiuni.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in cazul imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva pe parcela care urmeaza a fi construita.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.

La autorizarea construirii, pentru toate tipurile de activitati ce urmeaza a se desfasura pe parcela se va solicita justificarea numarului de locuri de parcare / garare, asigurate.

Is- zona institutii, comert si servicii:

Funcțiune	Nr.minim de locuri de parcare
Constructii administrative , respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	1 loc. parcare / 20 salariați + un spor de 20% pentru vizitatori
Construcții financiar-bancare	1 loc. parcare / 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-1 loc. parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; -1 loc. parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp; Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.
Constructii culturale	- 1 loc. parcare / 50 mp spațiu de expunere ; - 1 loc parcare / 20 locuri in sala
Construcții de învățământ	3 locuri parcare / 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	1 loc. parcare / 4 salariați + un spor de 10%. Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Is/ld: zona mixta- unitati industriale/depozitare, institutii, comert si servicii:

Funcțiune	Nr.minim de locuri de parcare
Constructii administrative , respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	1 loc. parcare / 20 salariați + un spor de 20% pentru vizitatori
Construcții financiar-bancare	1 loc. parcare / 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-1 loc. parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; -1 loc. parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp ; -1 loc. parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2000 mp ; -1 loc. parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp ; Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.
Construcții industriale	-activități desfășurate pe o suprafața de 10 – 100 mp - 1 loc. parcare la 25 mp; -activități desfășurate pe o suprafața de 100 – 1000 mp - 1 loc. parcare la 150 mp; -activități desfășurate pe o suprafața mai mare 1000 mp - 1 loc. parcare la 100 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

• **Imprejmirile**

Imprejmirile vor avea următoarele caracteristici:

Is- zona institutii, comert si servicii si Is/ld: zona mixta- unitati industriale/depozitare, institutii, comert si servicii:

- imprejmirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de **max. 1,20 -1,50 m** transparente si preferabil dublate de gard viu;
- imprejmirile amplasate pe limitele laterale si posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de **maxim 2,00 m**;

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

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

- aspectul imprejmirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor;

- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.

Pentru imprejmirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;

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

- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%; Imprejmuirea spre strada va avea înălțimea de max. 2.20 m si min. 1.80 m, din care un soclu opac de 0.60 m si o parte transparenta din metal sau lemn, dublata de gard viu.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

• **Coeficientii urbanistici – POT, CUT, REGIM DE ÎNĂLȚIME și SPATIU VERDE**

Coeficientii urbanistici, regimul de înălțime 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:

zona Is: zona institutii, comert si servicii de interes general:

POT = 70 %, cu următoarele amendamente:

- Pentru constructii de invatamant – POT = 25%;
- Pentru constructii de sanatate - POT = 20%.

CUT = 4.0;

RH = P+6E, cu accente P+10E, in proportie de maxim 10%

Hmax admisa:

- P+6E: Hmax = 30m +max.8m, cu retragere fata de aliniament;
- P+10E: Hmax = 45m +max.8m, cu retragere fata de aliniament;

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

Funcțiune	% min. spatiu verde din suprafata teren
Construcții administrative , respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții financiar-bancare	10%
Construcții comerciale	10%
Construcții culturale	20%
Construcții de învățământ	20%
Construcții de sănătate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%

Pentru construcții de învățământ procentul maxim de ocupare va fi:

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

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

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții.
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din

terenul total.

Pentru construcții de sănătate procentul maxim de ocupare va fi:

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

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

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

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

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

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

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

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

zona Is/Id: zona mixta- institutii, comert si servicii de interes general si unitati depozitare si mica productie:

POT = 50 %;

CUT = 2.0;

RH = S+P+2E;

Hmax admisa: Hmax cornisa = 12 m; Hmax coama = 15 m;

Inaltimea maxima a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale Instalatiilor.

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

Funciune	% min. spatiu verde din suprafata teren
Constructii administrative , respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociații, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii financiar-bancare	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii industriale	20%

• Bilantul teritorial

SITUATIE EXISTENTA- FUNCTIUNI, CAI DE COMUNICATIE- REGLEMENTATE PRIN PUG BLEJOI

Supraf.teren = 301.280,00 mp (100,0 %)

Suprafata zona Lc = 57.598,65 mp (19,1 %)

Suprafata zona Is = 63.598,70 mp (21,1 %)

Suprafata zona Lc/Is = 121.821,25 mp (40,5 %)

Suprafata zona SP1 = 6.400,00 mp (2,1 %)

Suprafata teren circulatii = 51.861,40 mp (17,2 %)

REGLEMENTARI FUNCTIONALE, CAI DE COMUNICATIE

Supraf.teren = 301.280,00 mp (100.0 %)

Suprafata zona Is = 50.292,20 mp (16,7 %)

Suprafata zona Is/Id = 209.172,05 mp (69,4 %)

Suprafata zona SP1 = 6.400,00 mp (2,1 %)

Suprafata teren circulatii = 35.415,75 mp (11,8 %)

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 reseaua 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 locale sau 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 reseaua 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 reseaua de fibra optica Vodafone si reseaua 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 autovehiculele 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 afectata calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice.

Apele uzate menajere rezultate in timpul exploatarei obiectivului vor fi dirijate in retele de canalizare.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv 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 exploatarei, 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 reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate defactarii 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 301.280,00 mp**, este proprietatea privata atat a societatii **SC CALLISTO INVESTMENT SRL**, cat si a altor proprietari, persoane fizice conform tabelului de mai sus si a plansei Anexa 01.

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 reseaua 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 protectie 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 utilitate 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.

Suprafetele supuse acestei treceri din domeniul privat in domeniul public din zona studiata, sunt:

- **Suprafetele cailor de circulatie = 35.415,75 mp (11,8%);**
- **Suprafetele SP1= 6.400,00 mp (2,1%).**

CAPITOLUL 4: CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

În urma analizei situatiei existente a comunei Blejoi s-au observat o serie de elemente de potential și disfuncții ce influențează în mod direct dezvoltarea comunei pe termen scurt și mediu. Factorii de influență sunt proveniti din mediul intern al comunei – din configuratia urbanistica locală – și din mediul extern – presiuni și elemente generatoare de dezvoltare existente în special în cadrul teritoriului metropolitan al municipiului Ploiești.

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

Datorită politicilor integrate sustinute până în prezent de către administrația locală s-a definit o direcție coerentă de dezvoltare a localității, susținută în continuare și prin actualul Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism, bazată pe: zonificare funcțională omogenă, extinderea gradului de echipare edilitară, extinderea industriei nepoluante și a unităților economice mici și mijlocii – elemente de susținere a dezvoltării durabile.

Perpetuarea acestor politici de dezvoltare și abordarea unor politici suplimentare ce încurajează limitarea extinderii teritoriului intravilan, creșterea densității localității, implementarea unor politici sociale ce privesc în mod direct conversia profesională a forței de muncă existente la nivel local, extinderea zonelor de locuire destinate tinerilor și zonelor de insituții și servicii, profitând astfel de resursele de teren liber disponibil în teritoriul intravilan, pot determina o dezvoltare sustenabilă a localității în Polul de creștere Ploiești.

Realizarea obiectivului și a dotărilor sale aferente se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza PUZ-ului) :

- realizarea documentației de investiție pentru lucrările propuse, pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executării în zona a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute ;
- respingerea unor solicitări de construire în zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,

Arh. Lăbău Marinela

SEF DE PROIECT,

Arh. Urb. Radu Sorin

