



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

TITLUL LUCRARI: **PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE
PARTIALA REGLEMENTARI URBANISTICE
PENTRU COMPLEX COMERCIAL SI
RESTRUCTURARE TRAMA STRADALA (ZONA
ST. 161.295 mp)**

BENEFICIAR: **COMUNA BLEJOI**

AMPLASAMENT : **Com. BLEJOI, Sat Ploiestiori, T.18, A113/26, A113/27 ...
A113/46, A113/47, Cc120, T.19 A119/82, A119/83...A119/89,
A119/90, A119/90/1, A119/91, A119/92...A119/104, A119/105 –
INTRAVILAN, Mun. PLOIESTI, Str. GAGENI (NR.CAD.144104),
Str. ALBA IULIA, T.65 A 8/95,106,107,108,109,110 - INTRAVILAN**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu**

- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Suprafata studiata care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

COMUNA BLEJOI

- **NR. CADASTRAL 29603 (Sup. 2.660 mp), din zona studiata fac parte doar 392 mp**, in proprietatea **SCURTĂȘI ȘTEFAN ȘTEFAN**, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 4965 / 10.12.2007, emis de Notar Public Meirosu Mihai, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29604 (Sup. 2.500 mp), din zona studiata fac parte doar 377** in proprietatea **ȘTEFAN ȘTEFAN ȘTEFAN**, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 4963 / 10.12.2007, emis de Notar Public Meirosu Mihai, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29605 (Sup. 4.270 mp)**, in proprietatea **ȘTEFAN ȘTEFAN ȘTEFAN**, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 4960 / 10.12.2007, emis de Notar Public Meirosu Mihai, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29606 (Sup. 2.100 mp)**, in proprietatea **ȘTEFAN ȘTEFAN ȘTEFAN**, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. drepturi litigioase 878, din 28/02/2008 emis de NP NECULAE AURELIAN (sentinta civila nr. 7963/01.10.2007 emis de JUDECATORIA PLOIESTI;act nr.F.N./22.05.2008 emis de TRIBUNALUL PRAHOVA; decizie nr.369/19.06.2008 emis de TRIBUNALUL PRAHOVA; decizie nr.910/14.10.2008 emis de CURTEA DE APEL PLOIESTI;adresa nr.6050/28.06.2010 emis de PRIMARIA BLEJOI, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29607 (Sup. 2.100 mp)**, in proprietatea **ȘTEFAN ȘTEFAN ȘTEFAN**, in conformitate cu Actul notarial nr. 2604 / 16.08.2010, emis de Notar Public Remus Ion Zamfirescu, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29608 (Sup. 46.046 mp)**, in proprietatea **ȘTEFAN ȘTEFAN ȘTEFAN**, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 84 / 24.01.2012, emis de Notar Public Mihail Cristian, aflat in intravilanul Com. Blejoi.

- **NR. CADASTRAL 29609 (Sup. 2.300 mp)**, in proprietatea [redacted] [redacted], in conformitate cu Act Notarial nr. drepturi litigioase 878, din 28/02/2008 emis de NP NECULAE AURELIAN (sentinta civila nr. 7963/01.10.2007 emis de JUDECATORIA PLOIESTI; act nr. F.N./22.05.2008 emis de TRIBUNALUL PRAHOVA; decizie nr. 369/19.06.2008 emis de TRIBUNALUL PRAHOVA; decizie nr. 910/14.10.2008 emis de CURTEA DE APEL PLOIESTI; adresa nr. 6050/28.06.2010 emis de PRIMARIA BLEJOI;), aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 33989 (Sup. 3.363 mp), din suprafata studiata fac parte 2.849 mp**, in proprietatea [redacted] [redacted], in conformitate cu Actul notarial nr. 849 / 13.05.2019, emis de Notar Public Barbu Maria, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29582 (Sup. 721 mp), din suprafata studiata fac parte 277 mp**, in proprietatea COMUNEI BLEJOI, in conformitate cu Act Administrativ autentificat cu nr. 20697 / 04.12.2019, emis de PRIMARIA COMUNEI BLEJOI, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29550 (Sup. 250 mp)**, in proprietatea proprietatea [redacted] [redacted], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 4960 / 10.12.2007, emis de Notar Public Meirosu Mihai, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29551 (Sup. 2.500 mp)**, in proprietatea proprietatea [redacted] [redacted], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 4961 / 10.12.2007, emis de Notar Public Meirosu Mihai, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29552 (Sup. 2.500 mp)**, in proprietatea proprietatea [redacted] [redacted], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 4962 / 10.12.2007, emis de Notar Public Meirosu Mihai, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29553 (Sup. 2.700 mp)**, in proprietatea proprietatea [redacted] [redacted], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 4959 / 10.12.2007, emis de Notar Public Meirosu Mihai, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29554 (Sup. 2.700 mp)**, in proprietatea [redacted] [redacted], in conformitate cu Actul notarial nr. 2604 / 16.08.2010, emis de Notar Public Remus Ion Zamfirescu, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29555 (Sup. 2.700 mp)**, in proprietatea [redacted] [redacted], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 4302 / 10.07.2007, emis de Notar Public Popescu Viorica, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29556 (Sup. 2.700 mp)**, in proprietatea [redacted] [redacted], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 909 / 12.02.2007, emis de Notar Public Popescu Viorica, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29557 (Sup. 4.000 mp)**, in proprietatea [redacted] [redacted], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 130 / 11.01.2007, emis de Notar Public Popescu Viorica, aflat in intravilanul Com. Blejoi.

- **NR. CADASTRAL 29558 (Sup. 2.700 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 8318 / 06.12.2006, emis de Notar Public Popescu Viorica, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29559 (Sup. 5.400 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2743 / 22.06.2010, emis de Notar Public Popescu Viorica, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29560 (Sup. 3.500 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 4598 / 18.07.2007, emis de Notar Public Popescu Viorica, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29564 (Sup. 1.000 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul administrativ autentificat cu nr. 20431 / 08.07.1994, emis de CJPSDDPAT, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29562 (Sup. 1.250 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 4303 / 12.07.2007, emis de Notar Public Popescu Viorica, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29563 (Sup. 1.250 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 55 / 13.01.2009, emis de Notar Public Barbu Floarea, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29565 (Sup. 1.816 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu Act Administrativ autentificat cu nr. 68087 / 03.05.2000, emis de Com. Jud. Pentru Stabilirea Drepturilor de Proprietate, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29566 (Sup. 1.900 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu Act Administrativ nr. 19829, din 27.06.1994 emis de CJPSDDPAT, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29567 (Sup. 1.900 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 164 / 29.08.2023, emis de Notar Public Ionita Arstita Adina, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29568 (Sup. 1.982 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 11 / 02.03.2022, emis de Notar Public Manescu Emilian Costin, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29569 (Sup. 30.996 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 3341 / 04.06.2007, emis de Notar Public Lupu Nicolae, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29570 (Sup. 2.700 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. drepturi litigioase 878, din 28/02/2008 emis de NP NECULAE AURELIAN (sentinta civila nr. 7963/01.10.2007 emis de JUDECATORIA PLOIESTI; act nr.F.N./22.05.2008 emis de TRIBUNALUL PRAHOVA; decizie nr.369/19.06.2008 emis de TRIBUNALUL PRAHOVA; decizie

nr.910/14.10.2008 emis de CURTEA DE APEL PLOIESTI; adresa nr.6050/28.06.2010 emis de PRIMARIA BLEJOI, aflat in intravilanul Com. Blejoi.

- **NR. CADASTRAL 29571 (Sup. 2.100 mp)**, in proprietatea §
|
, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 877 / 28.02.2008, emis de notar public Neculae Aurelian, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29572 (Sup. 10.220 mp)**, din zona studiata facand parte doar **5.355 mp**, in proprietatea COMUNEI BLEJOI, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 636 / 11.09.2018, emis de notar public Calin Mirela, aflat in intravilanul Com. Blejoi.

MUNICIPIUL PLOIESTI

- **NR. CADASTRAL 147826 (Sup. 37.746 mp)**, din zona studiata fac parte doar **4.575 mp**, in proprietatea |
|
, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2551 / 06.10.2021, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza, aflat in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 147951 (Sup. 17.516 mp)**, din zona studiata fac parte doar **4.511 mp**, in proprietatea |
|
, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2551 / 06.10.2021, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza, aflat in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 144104 (Sup. 33.277 mp)**, din zona studiata fac parte doar **5.403 mp**, in proprietatea Judetului Prahova, in conformitate cu Act Administrativ nr. 22160, din 24/04/2018 emis de Administratia Judeteana a Finantelor Publice Prahova; Act Administrativ nr. FN, din 03/05/2018 emis de Consiliul Judetean Prahova; Act Normativ nr. 1359, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Normativ nr. 906, din 01/09/2012 emis de Guvernul Romaniei; aflat in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **Strada Alba Iulia**, domeniul public al Mun. Ploiesti, din suprafata studiata fac parte 2.196 mp.

SUPRAFATA STUDIATA = 161.295 mp

TABEL SUPRAFETE REGLEMENTATE

Nr. cadastral	Suprafata totala studiata	Suprafata reglementata
29555 - I	2700 mp	2700 mp
29556 - I	2700 mp	2700 mp
29557 - I	4000 mp	4000 mp
29558 - I	2700 mp	2700 mp
29559 - I	5400 mp	5400 mp
29560 - I	3500 mp	3500 mp
29562 - I	1250 mp	1250 mp
29563 - I	1250 mp	1250 mp

29569 - I	30996 mp	30996 mp
29608 - I	46046 mp	46046 mp
29582 – PRIMARIA BLEJOI	721 mp	215 mp
29607 - I	2100 mp	262 mp
29606 - I	2100 mp	162 mp
29605 - I	4270 mp	164 mp
29604 - I	2500 mp	59 mp
29609 - I	2300 mp	2300 mp
29570 - I	2700 mp	2700 mp
29571 - I	2100 mp	2100 mp
33989 – COMUNA BLEJOI	3363 mp	2849 mp
29572 - COMUNEI BLEJOI	10220 mp	5355 mp
144104 – DJ102	33277 mp	1426 mp
147826 – I	37746 mp	938 mp
147951 – I	17516 mp	334 mp
Strada Alba Iulia	2196 mp	1165 mp

Suprafata reglementata = 120.571 mp

Se solicita obtinerea avizului ANIF pentru suprafata reglementata = 120.571 mp din PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE PARTIALA REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU COMPLEX COMERCIAL SI RESTRUCTURARE TRAMA STRADALA (ZONA ST. 161.295 mp) situata in Com. BLEJOI, Sat Ploiestiori si Mun. PLOIESTI, Str. GAGENI Str. ALBA IULIA, conform certificatului de urbanism nr. 213/29.07.2025

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat se afla in com. Blejoi.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord – Nr. Cadastral 29553, Nr. Cadastral 29606
- Sud – Nr. Cadastral 33989, Nr. Cadastral 29572
- Vest – Paraul Dambu
- Est - Nr. cadastral 147558

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este de campie, Câmpia Ploieștilor, neteda dar bombata este conul de dejectie al Prahovei desfasurat cu precadere pe stanga raului pana sub poalele dealurilor izolate de la Băicoi si Găgeni. Suprafata câmpiei este neteda, dar pastreaza inca urmele divagarii Prahovei care apar pe alocuri ca valcele abia schitate. Câmpia piemontana a

Ploieștilor este alcătuită din prundisuri acoperite de depozite argiloase și loessoide de vârstă pleistocenă medie.

Pe teritoriul Comunei Blejoi se interferează caracteristicile climatului dealurilor joase (subcarpatice) cu cele ale climatului de câmpie.

- Temperatura medie anuală este de aproximativ 10,0 C, valoare rezultată din analiza observațiilor meteorologice din perioada 1975 – 2010, realizate la Stația Meteorologică Ploiești. Dar, se constată că, în perioada 1936 – 1946, temperatura medie anuală a variat între 8,90 C și 11,80 C.

- Temperaturi extreme: cea mai ridicată temperatură înregistrată a fost de 39,40 C la 4 august 1945. Temperatura minimă absolută a fost de -27,30 C (zona deluroasă) și -22,30 C în cea de câmpie, la 13 ianuarie 1985.

- Temperatura medie a verii (luna iulie) și a iernii (ianuarie)

2.4. Circulația

Amplasamentul reglementat are acces din DJ102.

Zona studiată este accesibilă orașului Ploiești cu ajutorul Drumului Județean 102 și cu ajutorul străzii Alba Iulia. Zona studiată este caracterizată de locuințe colective, spații comerciale de mici dimensiuni, dar și Spitalul Județean de Urgență Ploiești.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numărul de persoane care va fi mai ridicat datorită realizării investiției propuse, este absolut necesară întocmirea unui studiu de fundamentare a circulației, care să propună soluții, astfel încât investiția să nu creeze neplăceri la nivel local.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, pe terenurile reglementate nu se află edificat construcții.

2.6. Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există toate rețelele edilitare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telefonie.

- Alimentarea cu energie electrică: se va racorda la rețeaua deținută de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la rețeaua deținută DistriGaz Sud Rețele

- Alimentarea cu apă și canalizare: se va racorda la rețeaua deținută de Hidro Prahova.

- Telefonie se va racorda la rețeaua deținută de Orange Communications România.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna funcționare a investiției propuse și pentru dezvoltarea durabilă a zonei sunt o serie de măsuri de protecție a mediului ce vor trebui respectate.

Datorită funcțiunii obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosință a amplasamentului este de arabil.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul este o zonă cu suprafața plană.

Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, fiind cu aproximativ orizontal și totodată nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafața studiată.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale:
Terenul se află parțial în intravilanul Comunei Blejoi cu următoarele reglementări UTR 67:

IS - Zona Institutii și Servicii cu POT 60% și CUT 2,4, Hmax.=20m

Lc – Subzona locuințe colective cu POT 30% și CUT 2,5, Hmax.=25m

SP1 – Subzona spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție cu POT 10% și CUT 0,1 Hmax.=S+P

Ccr – Zona cai de comunitate rutieră

Terenul se află parțial în intravilanul Municipiului Ploiești cu următoarele reglementări UTRN7:

SP1 – Subzona spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție cu POT 10% și CUT 0,1 Hmax.=S+P

TE – Zona echipare edilitară

Ccr – Zona cai de comunitate rutieră

Locuințe și Organizare de șantier – cf. PUD Carino

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

Construibilitatea în perimetrul studiat nu este afectată de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform și nu prezintă denivelări.

3.4. Modernizarea circulației

Planul Urbanistic Zonal propune întocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulației care să soluționeze accesul auto și pietonal pe terenul reglementat prin construirea unui sens giratoriu, ce va fi amplasat atât pe suprafața com.

Blejoii ca și pe suprafața mun. Ploiești, reglementându-se atât porțiunea de DJ102 cât și porțiunea străzii Alba Lulia.

În același timp, accesul se va realiza din DJ102, iar numărul de locuri de parcare trebuie să fie în conformitate cu HGR 525 din 1996.

In conformitate cu Studiul de fundamentare al circulației se precizează:

DJ 102 (strada Găgeni), având o lungime în cadrul PUZ de 316 m este amplasată în partea de vest a zonei studiate. Pentru aceasta se aplică profilul tip 4-4 până la intersecția cu strada Alba Lulia și profilul tip 4'-4' ulterior. Profilul tip 4-4 are următoarele elemente componente:

- parte carosabilă cu 4 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului;
- pistă pentru biciclete cu lățimea de 3.0 m ce asigură circulația în ambele sensuri, amplasată pe partea dreaptă a drumului;
- trotuare cu lățimea de 2 m fiecare;

Profilul tip 4'-4' care se aplică după intersecția cu strada Alba Lulia înspre DN1B se deosebește de profilul tip 4-4 doar în ceea ce privește partea carosabilă. Aceasta a fost prevăzută conform situației existente în prezent cu parapet median de separare a sensurilor de circulație. Astfel s-a delimitat o fâșie mediană de 2 m lățime pentru parapetul separator diminuând lățimea benzilor de circulație la 3.0 m.

Strada Alba Lulia este amplasată în partea de vest a zonei studiate și se desprinde din DJ 102 (Str. Găgeni). Pe zona cuprinsă în prezentul PUZ se propune un profil tip alcătuit din:

- parte carosabilă cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului;
- trotuare cu lățimea de 2 m fiecare, amplasate la exteriorul spațiilor verzi.

Intersecția giratorie 1, propusă între DJ102 (km 0+200), strada Alba Lulia și Strada 2 se va amenaja conform prevederilor normativului AND 600 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice și are următoarele caracteristici:

- Viteza de proiectare 30km/h;
- Raza exterioară 25 m;
- Raza interioară 14 m;
- Număr benzi pe calea inelară: 2 cu lățimea de 5,50 m fiecare;
- Supralărgire interioară cu lățimea de 2m;
- Inel de semnalizare a insulei centrale realizat cu pavaj de culoare roșie și albă
- lățime 1.2 m panta 1:1;
- Supralărgiri exterioare, cu lățimea de 1.5m;
- Lățimea benzilor la intrarea/ieșirea în/din intersecție: 3.50 m;
- Mărimea razelor de racordare la intrarea/ieșirea din giratie: 25 m;
- Lățimea minimă insulelor mediane de pe brațele intersecțiilor este de 2 m;
- Lungimea insulelor este de minim 18.5 m iar lungimile marcajelor anterioare insulelor sunt de minim 25 m;
- Intersecția va fi iluminată.

Conform studiului de trafic anexat, girația propusă va funcționa la un nivel de serviciu "A" pe termen scurt și la un nivel de serviciu "C" pe termen lung (2035).

Strada 1 se desprinde din DJ 102 (Strada Găgeni) la km 0+045 și se desfășoară pe direcția NE pe o lungime de 743 m. În profil transversal se disting 2 zone.

Zona 1 cu profil transversal tip 3-3 cuprinsă între km 0 și km 0+625 (intersecție cu strada 4) având următoarele caracteristici:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacente carosabilului;
- pistă pentru biciclete cu lățimea de 3.0 m ce asigură circulația în ambele sensuri, amplasată pe partea stângă a străzii;
- trotuare cu lățimea de 2 m fiecare.

Zona 2 cu profil transversal tip S 0.7 cuprinsă între km 0+625 (intersecție cu strada 4) și km 0+743 (intersecție cu strada 3) având următoarele caracteristici:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.00 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 0.50 m fiecare adiacente carosabilului;
- trotuare cu lățimea de 1 m de fiecare parte a străzii.
- spații verzi cu lățimea de 0.50 m fiecare adiacente trotuarelor;

Strada 2 se desprinde din intersecția giratorie cu DJ 102 (Strada Găgeni, km 0+200) și se desfășoară pe direcția NE pe o lungime de 625 m până la intersecția cu strada 4. În prezentul PUZ se propune un profil tip 1-1 alcătuit din:

- parte carosabila cu 4 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.00 m fiecare adiacent carosabilului;
- pistă pentru biciclete cu lățimea de 3.0 m ce asigură circulația în ambele sensuri, amplasată pe partea dreaptă a străzii;
- trotuare cu lățimea de 1.50 m fiecare;

Intersecția giratorie 2, propusă între strada 2 (km 0+420) și Strada 5 se va amenaja conform prevederilor normativului AND 600 și va avea următoarele caracteristici:

- Viteza de proiectare 30km/h;
- Raza exterioara 19 m;
- Raza interioara 8 m;
- Număr benzi pe calea inelară: 2 cu lățimea de 5,50 m fiecare;
- Supralărgire interioară cu lățimea de 2m;
- Inel de semnalizare a insulei centrale realizat cu pavaj de culoare roșie și albă - lățime 1.2 m panta 1:1;
- Supralărgiri exterioare, cu lățimea de 1.5m;
- Lățimea benzilor la intrarea/ieșirea în/din intersecție: 3.50 m;
- Mărimea razelor de racordare la intrarea/ieșirea din girație: minim 25 m;
- Lățimea minimă insulelor mediane de pe brațele intersecțiilor este de 2 m;
- Intersecția va fi iluminată.

Strada 3 se desfășoară pe latura de est a zonei studiate, traseul în plan urmărind cursul pârâului Dâmbu și fiind paralel cu acesta. Lungimea totală a străzii este de 289 m. În prezentul PUZ se propune un profil tip S 0.10 alcătuit din:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 0.50 m fiecare adiacent carosabilului;
- trotuare cu lățimea de 1.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacente trotuarelor;

Strada 4 se desfășoară pe direcția NV-SE între strada 2 (km 0+620) și strada 1 (km 0+630) continuând și după acestea. Lungimea totală a străzii este de 181 m. În prezentul PUZ se propune un profil tip S 30.3" alcătuit din:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- parcaje perpendiculare pe stradă, cu lățimea de 5.0 m, pe partea dreaptă;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului/parcării;
- trotuare cu lățimea de 2.00 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacente trotuarelor;

Strada 5 se desfășoară pe direcția NV-SE între strada 2 (km 0+420) și strada 1 (km 0+420) continuând și după acestea conform PUG Blejoi. Lungimea totală a străzii este de 196 m. În prezentul PUZ se propune un profil tip 2-2 alcătuit din:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- pistă pentru biciclete cu lățimea de 3.0 m ce asigură circulația în ambele sensuri, amplasată pe partea stângă a străzii;

- trotuare cu lățimea de 1.50 m fiecare;

La nord de Strada 2, Strada 5 are un profil transversal alcătuit din:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- parcaje perpendiculare pe stradă, cu lățimea de 5.0 m, pe ambele părți;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului/parcării;
- trotuare cu lățimea de 2.00 m fiecare;

La sud de Strada 1, Strada 5 are un profil transversal alcătuit din parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare.

Strada 6 se desprinde din Strada 2 la km 0+520 al acesteia și continuă spre nord conform PUG Comuna Blejoi. În prezenta documentație este prezentată o parte a străzii (cca. 30 m) cu următoarele caracteristici ale profilului transversal:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- parcaje perpendiculare pe stradă, cu lățimea de 5.0 m, pe partea dreaptă;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului/parcării;
- trotuare cu lățimea de 2.00 m fiecare;

Strada 7 se desprinde din Strada 1 la km 0+295 al acesteia și continuă spre Sud conform PUG Comuna Blejoi. În prezenta documentație este prezentată o parte a străzii (cca. 30 m) cu o parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;

Strada 8 se desprinde din Strada 2 la km 0+215 al acesteia și continuă spre nord conform PUG Comuna Blejoi. În prezenta documentație este prezentată o parte a străzii (cca. 30 m) cu următoarele caracteristici ale profilului transversal (S 30.2'):

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- parcaje perpendiculare pe stradă, cu lățimea de 5.0 m, pe partea dreaptă;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului/parcării;
- trotuare cu lățimea de 2.00 m fiecare;

Strada 9 se desprinde din Strada 2 la km 0+80 al acesteia și continuă spre nord conform PUG Comuna Blejoi. În prezenta documentație este prezentată o parte a străzii (cca. 30 m) cu următoarele caracteristici ale profilului transversal (S 0.10):

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 0.50 m fiecare adiacente carosabilului;
- trotuare cu lățimea de 1.00 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.00 m fiecare la exteriorul trotuarelor;

Pentru căile de comunicații a fost propusă la această fază o semnalizare rutieră cu indicatoare și marcaje rutiere. Semnalizare rutieră definitivă se va detalia și va fi avizată la instituțiile relevante la fazele următoare de proiectare.

Străzile, intersecțiile și trecerile de pietoni propuse vor fi iluminate conform prevederilor standardelor și normativelor în vigoare. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii economici, sociali și de apărare, de utilizarea rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului și de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârsta a treia.

Structurile rutiere adoptate pentru zone carosabile vor fi dimensionate la acțiunea traficului și la acțiunea fenomenului îngheț - dezgheț.

La fazele următoare de proiectare se vor conforma soluțiile tehnice propuse cu prevederile Ordinului MDRAP nr. 189/2013 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000”.

În documentația prezentă sunt propuse 4 accese pe zona IS – Zona Instituții și servicii:

- un acces din DJ 102 (strada Găgeni) doar pentru ieșirea din incintă, cu relație obligatorie de dreapta;
- 2 accese de intrare și ieșire în incintă prevăzute din strada 2 la km 0+145 și km 0+275 al acesteia. Ieșirea din incintă pe aceste se va face cu viraj la dreapta.
- un acces din strada 5 doar pentru intrarea în incintă;

Pentru Subzona locuințe colective (Lc) sunt propuse 4 accese de intrare/ieșire, pe strada 1 și strada 2 la km 0+525, pe strada 4 la km 0+000 și la km 0+124.

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

Se propune ca terenul reglementat din comuna Blejoi să aparțină unui nou UTR și anume:

UTR 67A cu următoarele reglementări urbanistice:

Terenul identificat cu numărul cadastral 29608 va avea destinația IS – zona insitutii si servicii, Lc - Subzona locuinte colective, SP1 - Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie si - CCr – Subzona Cai de comunicatie rutiera si pietonala publica.

Destinatia va fi urmatoarea:

- IS – Zona Institutii si servicii

POT propus = 60%

CUT propus = 2,4

Rh max. = S/D+P+2

Hmax = 20 m

- SP1 - Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie

POT propus = 10%

CUT propus = 0,10

Rh max. = P

Hmax = 6 m

- Lc - Subzona locuinte colective

POT propus = 30%

CUT propus = 2,5

Rh max. = S/D+P+4+5R

Hmax = 25 m

- CCr – Subzona Cai de comunicatie rutiera si pietonala publica

Se propune ca terenul reglementat din Municipiul Ploiesti sa apartina unui nou UTR si anume:

UTR N7.4 cu urmatoarele reglementari urbanistice:

- SP1 - Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie

POT propus = 10%

CUT propus = 0,10

Rh max. = P

Hmax = 6 m

- Locuinte si Organizare de santier – cf. PUD Carino

- CCr – Subzona Cai de comunicatie rutiera si pietonala publica

Se doreste dupa finalizarea PUZ-ului, construirea unui hipermarket de bricolaj si locuinte colective.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa:
- Canalizare:
- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentare cu gaze naturale
- Telefonie

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă. Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate, zona prezintă rețele de utilități.

3.7. Protecția mediului

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. În ceea ce privește poluarea fonică, a aerului sau chiar a solului se vor lua măsuri care să stopeze cât mai mult toate cele trei tipuri de poluare.

Singurul impact pe termen lung pe care îl poate avea acest proiect în zonă este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi susținut de rețeaua de drumuri existentă.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zonă funcțională să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților viitorilor utilizatori.

În prezent, imobilul este proprietate particulară a [REDACTAT], Consiliul Județean Prahova, Domeniului Public al Municipiului Ploiești, [REDACTAT], iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de zona instituțiilor și servicii și locuințe colective.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are în vedere ca obiectivul ce urmează să fie construit să se integreze cu clădirile existente în zonă din proximitatea acestuia și de asemenea una dintre prioritățile sale o reprezintă dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, dar și bransarea la toate rețelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementărilor stabilite în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorii vor suporta următoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere și bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare în corelare cu activitatea desfășurată.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUG al municipiului Ploiești. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare PT-DDE.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**
 - Rezolvarea circulației carosabile;
 - Ocuparea rațională a terenului în contextul cadrului construit;
 - Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelelor;
 - Aspectul arhitectural artistic;
 - Respectarea regulamentului local de urbanism.

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

