



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

---

**DECIZIE-proiect**

Nr. ..../14721 din.....

Ca urmare a cererii adresate de **CALLISTO INVESTMENT SRL**, din Bucuresti, str. Nicolae Filipescu, nr. 53-55, et.7, camera 6, înregistrată la A.P.M. Prahova cu nr. 14721/25.09.2023, privind planul: **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICAREA REGLEMENTARILOR DIN P.U.G. Comuna Blejoi LA NIVELUL UTR-URILOR 44 si 46 (Sstud=301280 mp)”**, propus a fi amplasat în comuna Bejoi, conform Certificatului de Urbanism nr. 119/30.05.2023, pentru derularea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acestora, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

**Agenția pentru Protecția Mediului Prahova**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 10.10.2023;
- în conformitate cu prevederile anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

**Decide:**

- **Planul “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICAREA REGLEMENTARILOR DIN P.U.G. Comuna Blejoi LA NIVELUL UTR-URILOR 44 si 46 (Sstud=301280 mp)”**, cu amplasament în comuna Bejoi, conform Certificatului de Urbanism nr. 119/30.05.2023, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

---

**Caracteristicile planurilor și programelor**

---



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

---

- Scopul prezentului P.U.Z. –

- Schimbarea partiala a destinației terenurilor din UTR 44 și 46 reglementate prin PUG comuna Blejoi, din **Lc** – subzone locuințe colective și **Lc/Is** - subzona mixta locuințe colective, institutii, comert și servicii în **Id/Is** – subzone mixta unitati industriale, depozitare, institutii, comert și servicii și **Is** – zona institutii, comert și servicii;

- Pastrarea tramei stradale principale reglementate prin PUG Blejoi, cu exceptia primei jumatați a segmentului de drum DE 80/74, dinspre iesirea din DN1, profilul acestuia propunandu-se sa fie acelasi cu cea de-a doua jumatați a sa, și 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 și 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.

Coeficientii urbanistici, regimul de inaltime și procentul de spatiu verde aferent fiecărei zone functionale specific se pastreaza precum sunt reglementate în PUG comuna Blejoi.

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

- Categoria de folosință a terenului este arabil și drum;
- Suprafata totala studiata este de 301280 mp;
- Reglementari urbanistice –
  - **Zonificarea functionala**

se propune modificarea reglementarilor din PUG comuna BLEJOI, la nivelul UTR-urilor 44 și 46, și anume:

➤ **UTR 44:**

- zona **Is**- zona institutii, comert și servicii de interes general se reconfigureaza, modificandu-se ponderea;





---

## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA

---

- zona **Lc/Is** –zona mixta locuinte colective cu institutii, comert si servicii se transforma in **Id/Is**- zona mixta unitati industriale/depozitare cu institutii, comert si servicii de interes general;
- se pastreaza trama principala reglementata in PUG Blejoi;
- se renunta la drumul secundar care traverseaza UTR-ul;
- se reconfigureaza traseul pistei de biciclisti, pastrandu-se conceptul initial si anume conectarea zonelor **SP1** – parcurile din interiorul insulelor urbane.

➤ **UTR 46:**

- se renunta la zonele **Lc**- zona locuinte colective si **Lc/Is** –zona mixta locuinte colective cu institutii, comert si servicii;
- se propun zonele **Is** –zona institutii, comert si servicii si **Id/Is**- zona mixta unitati industriale/depozitare cu institutii, comert si 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.



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

---

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 puțin 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 puțin 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 autovehicolelor**

**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;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*



---

## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA

---

- 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.

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.

### **• Impreimuirile**

Impreimuirile vor avea urmatoarele caracteristici:



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

---

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

- imprejmuirile la stradă vor fi decorative cu o inaltime de **max. 1,20 -1,50 m** transparente si preferabil dublate de gard viu;
- imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioare vor fi preferabil opace cu inaltime de **maxim 2,00 m**;
- spatiile 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 imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii;
- aspectul imprejmuirilor 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 imprejmuirile din beton sau caramida finisatecu tencuieli 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 inaltimea 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.

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

• **Coefficientii urbanistici – POT, CUT, REGIM DE INALTIME si SPATIU VERDE**

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

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

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



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

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

POT = 70 %, cu urmatoarele 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 interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:**

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

**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:**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Funcțiune	% min. spațiu verde din suprafața teren
Construcții administrative, respectiv sedii partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții financiar-bancare	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții industriale	20%

• **Bilantul teritorial**

**SITUAȚIE EXISTENTĂ- FUNCȚIUNI, 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 %)

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

Asigurare utilități : vor fi asigurate următoarele utilități, prin racordare la rețele existente in zona:

-alimentarea cu apa

-canalizare:

-alimentarea cu energie electrica

-alimentare cu gaze naturale



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*





---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

---

**Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:**

- în zona analizată prin plan nu au fost identificate riscuri pentru sănătatea umană;
- zona studiată în cadrul planului menționat nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată conform legislației în vigoare;
- din analiza planului conform criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa I a H.G. nr. 1076/2004 s-a constatat că planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

**Obligațiile titularului:**

- respectarea legislației de mediu în vigoare în cadrul etapelor de proiectare, execuție și funcționare a proiectelor propuse; se vor respecta prevederile legale a tuturor actelor normative în vigoare ce stabilesc condiții de protecție a sănătății populației și a mediului înconjurător;
- prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente;
- **respectarea condițiilor impuse de avizele solicitate prin certificatul de urbanism;**
- pentru obținerea autorizației de construire pentru fiecare obiectiv în parte se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA**

Adresa: str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.306 PLOIESTI, Cod 100466

Tel: 0244 544134; Fax: 0244 515811

E-mail: [office@apmph.anpm.ro](mailto:office@apmph.anpm.ro); <http://apmph.anpm.ro>

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*