1

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
PRIMAR

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru*: " Ridicarea interdicției temporare de construire în vederea realizării de locuințe nZEB pentru tineri, în orașul Bușteni, str.Urlătorii nr.21A"*

Primarul orasului Busteni:

Avand in vedere:

Referatul de aprobare al Primarului oras Busteni, nr.334526.02.2026;

Raportul de specialitate nr.3344/26.02.2026 intocmit de Comp.Achiziții Publice – Investițiii;

Tinand seama de AVIZUL Consiliului Județean nr.05/19.02.2026, emis în urma ședinței CTATU din 16.12.2025i;

Vazand prevederile art.12 din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata prin Ordinul MDRT nr.2701/2010, precum si Raportul ptivind informare si consultare a publicului cu privire la Planului Urbanistic Zonal pentru*: "" Ridicarea interdicției temporare de construire în vederea realizării de locuințe nZEB pentru tineri, în orașul Bușteni, str.Urlătorii nr.21A"*

Avizele de specialiate ale: **Comisei nr.1**(economica) –pentru programul de dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al orasului, servicii, comert si turism", **Comisiei nr.2**(Urbanism) pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrarilor publice, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura", **Comisiei nr.3**(juridica) pentru administratie publica, drepturile omului,problemele minoritatilor, juridica, disciplina, relatii cu cetatenii, apararea ordinii publice, invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, protectie copii, cultura, culte, sport, protectia mediului, ecologie."

In conformitate cu prevederile art.32 alin.(1) lit.c), art.56 alin.(6) si art.58, Anexa nr.1, cap.B, pct.12^4 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare si ale art.18 din Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul 233/2016.

- H.G. 525/1996, republicată in 2002 privind Metodologia de elaborare PUZ, aprobată prin Ordinul MLPAT nr.176/N/2000;

In temeiul art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.c), art.139 alin.(3) lit.e) si ale art.196 alin.(1) lit.a din O.G. 57/2019 privind Codul Adm inistrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;.

P RO P U N E:

Art.1.- Aproba Planul Urbanistic Zonal pentru: *" **Ridicarea interdicției temporare de construire în vederea realizării de locuințe nZEB pentru tineri, în orașulBușteni, str.Urlătorii nr.21A"**,* conform documentatiei anexate.

Art.2.- Planul Urbanistic Zonal pentru*" **Ridicarea interdicției temporare de construire în vederea realizării de locuințe nZEB pentru tineri, în orașulBușteni, str.Urlătorii nr.21A"*** este ***valabil pentru o perioada de 10 ani*** si se extinde de drept pentru acele investitii care au inceput in timpul perioadei de valabilitate a autorizatiei de construire, pana la finalizarea acestora. ***La elaborarea noului Plan Urbanistic General al orasului Busteni se va tine cont de prevederile acestui P.U.Z.***

Art.3.- Prezenta hotarare poate fi atacata potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.4.- Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la indeplinire de Primarul Orasului Busteni prin aparatul de specialitate din cadrul Primariei oras Busteni, iar Comp.Administratiei publice locale o va difuza:

- Primarului oras Busteni;
- Institutiei Prefectului Jud.Prahova;
- Serv.Urbanism si Amenajarea Teritoriului;

Si o va publica pe site-ul oficial al institutiei.

INITIATOR,
PRIMAR,
Florescu Alexandru Emil

[redacted]

Busteni, 10.03.2026
Nr. 35

ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA - ORAŞUL BUŞTENI - PRIMĂRIA
Bulevardul Libertăţii nr. 91, Tel: +40/244/322005 Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: uatobusteni@gmail.com

Nr.3344 /26.02.2026

Aprobat,

Primar [redacted]

Jr. Florescu Alexandru Emil

RAPORT DE SPECIALITATE

LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILULUI LOCAL

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru ridicarea interdicţiei temporare de construire în vederea realizării de locuinţe nZEB pentru tineri, în oraşul Buşteni, strada Urlătorii nr. 21A.

In conformitate cu legislatia in vigoare, respectiv Legea 350/ 2001 actualizata, Ordin 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, Legea 50/ 1991, modificată în 2008, Ordin 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, HG 525/1996, republicată în 2002, Metodologia de elaborare PUZ, aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, a avizelor şi condiţiilor solicitate conform Certificatului de Urbanism nr. 217/ 18.09.2024 şi ale Certificatului de Urbanism nr. 211/ 03.10.2025, documentaţia PUZ şi RLU s-a întocmit de către master urbanist Iulia Daniela Smaranda.

Documentaţia are ca obiect elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul cu nr. cadastral 27432, prin care se propune ridicarea interdicţiei temporare de construire şi reglementarea urbanistică pentru funcţiunea de locuinţe colective pe terenul în suprafaţă de 1.965 mp, conform actelor şi măsurătorilor cadastrale şi stabilirea reglementarilor urbanistice pentru zona funcţionala Lc1 (locuinte colective cu regim mic de înălţime P + 2E) în vederea realizarea unui complex de

locuințe format din două clădiri nZEB, cu regim de înălțime P+2E+M și 12 locuri de parcare.

În cadrul procesului de analiză au fost evaluate toate documentațiile de urbanism existente în zona de studiu, urmând a se realiza corelarea și actualizarea acestora.

Obiectivele documentației PUZ

Principalele obiective ale documentației sunt:

- stabilirea reglementărilor urbanistice specifice zonei de locuințe;
- reglementări privind circulația;
- stabilirea locurilor de parcare;
- configurarea spațiilor verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de ocupare și utilizare a terenului;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor.

Documentația tratează aspectele funcționale, de circulație, situația juridică a terenului și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

Descrierea soluției propuse prin PUZ

Se propune reglementarea urbanistică a terenului în suprafață de **1.965 mp** pentru funcțiunea **Lc1 – locuire colectivă cu regim mic de înălțime**, în vederea realizării investiției:

„Construire complex de locuințe nZEB pentru tineri”, prin accesarea de **fonduri nerambursabile PNRR 2022**.

Investiția urmărește creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale și reducerea consumurilor energetice.

Sistemul constructiv

Pe amplasamentul situat pe **strada Urlătorii nr. 21A** se propune realizarea unui complex format din **două clădiri de locuințe nZEB**.

Caracteristici principale:

- sistem structural din **cadre din beton armat cu stâlpi și grinzi**
- închideri din **zidărie**
- **regim de înălțime: P+2E+M**

Fiecare clădire va cuprinde **16 apartamente**, rezultând **32 de apartamente în total**.

Distribuția apartamentelor

Parter:

- 2 apartamente cu două camere

- 2 garsoniere

Etaje:

- 3 apartamente cu două camere
- 1 garsonieră / nivel

La parter este prevăzută **camera tehnică pentru centrala termică de bloc**.

Accesul în clădiri se realizează prin:

- scări din beton armat
- rampe pentru persoane cu dizabilități (înclinație maximă 8%)

Accesele secundare, cele către camerele tehnice, se realizează prin fațadele posterioare. Atât scarile de acces, cât și rampele vor dispune de balustrade metalice. Rampele vor avea montată mână curentă la h = 60 cm si h = 90 cm față de cota de călcare.

Acoperiș și eficiență energetică

Acoperișul este realizat pe **șarpantă din lemn de rășinoase**, cu învelitoare din **tablă tip șindrilă**. Streașina va fi închisă pe orizontală. Sistemul de jgheaburi și burlane va fi de culoare maro, planșeul superior spre pod vafi izolat termic cu plăci din vată minerală semi rigidă, în grosime de 35 cm, iar în zona circulabilă se va monta o podina din OSB cu grosimea de 16 mm, care se va fixa pe cusaci.

Amenajări exterioare

În incintă se vor realiza:

- **12 locuri de parcare**
- alei pietonale și carosabile
- platformă betonată pentru colectarea deșeurilor
- spații verzi amenajate

Diferența de nivel dintre cele două corpuri este de **1,20 m**, fiind realizată legătura prin **două scări exterioare din beton**.

Pentru eficiență energetică sunt prevăzute:

- **20 panouri fotovoltaice**
- **4 panouri solare**

Încălzirea apartamentelor se realizează prin **încălzire în pardoseală**. Fiecare corp va fi dotat cu o centrală termică de bloc.

Clădirile vor fi racordate la **toate utilitățile orașului**.

Deşeurile vor fi colectate pe o platformă betonată poziționată în zona de acces peparcelă, pentru a permite firmei de salubritate să recicleze deşeurile fără a fi nevoită să intre pe teren. Platforma betonata va avea şi alimentare cu apă pentru curățare.

Spațiul verde, în zonele în care se vor realiza săpături pentru formarea platformelor pe care se vor construi cele două corpuri, vor fi taluzate unde este cazul. Delimitarea dintre spațiile verzi şi alei sau zone carosabile se va face cu borduri carosabile prefabricate.

Indicatorii privind solutia de arhitectura propusă după aprobarea PUZ sunt următorii:

Suprafața teren = 1965,0mp

Suprafață spații verzi = **735,72mp => 37.44%**

(cf. Anexa nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (**republicat**)- *Pentruconstrucțiiledelocuințevorfiprevăzutespațiiverzi şiplantate, înfuncție de tipul de locuire, dar* ***nu mai puțin de 2 mp/locuitor****.)*

Platforme betonate auto şi pietonale = 651,20 mp

Locuri de parcare = 12

Platforme europubele cu punct de apa = 4,30 mp

Regim de înălțime = P+2E+MRh cornişă=11,18m

POT existent = 0%

POTpropus=29,2%

CUT existent = 0

CUT propus = 1,23

Suprafața construita

Corp C1 = 286,89 mp

Corp C2 = 286,89 mp

Suprafață construită desfăşurată

Corp C1 = 1205,58mp

Corp C2 = 1205,58mp

Suprafață construită desfăşurată totală - 2411,16 mp

Clasa de importanță III
Categoriadeimportanță C
Gradul de rezistenta la foc este II Risc de
incendiu mic
Lungime și lățime maxime:14,80x20,20metri
Volum corp C1: aproximativ 3000 mc
Volum corp C2: aproximativ 3000 mc

Construcțiile propuse sunt amplasate pe teren în suprafața edificabilă marcată pe planulde situație anexat prezentei documentații.

Zona de Locuire Lc1 ***(locuire colectiva cu regim de înălțime mic)***

Noile cladiri se vor amplasa cu **retragerile** descrise în prezentul regulament și marcat pe planșa de reglementări urbanistice:
Față de aliniament: **3,00m cu respectarea alinierii existente pe str. Urlătorii și a zonelor de protecție față de rețelele edilitare existente;**

Față de limita laterală Est: **minim 3,00m** față de nr.cad.22432 cu respectarea zonei de interdicție temporară de construire 6m față de conducta dezafectata conform avizului Transgaz,
Față de limita laterală Vest**: conf.Cod Civil,** față de nr.cad.23053 și 25726;

Față de limitele posterioare: **minim 3,00m** față de nr. cad. 23973;

Prin proiectul de arhitectură sunt propuse 8 locuri de parcare la 32 de apartamente

Pentru construcții de locuințe - câte **un loc de parcare la 2-10 apartamente** în locuințe colective cu acces și lot în comun.**Cf. Anexa nr. 5 la HG 525/1996 -Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (**republicat**)**

Accesul și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente vegetale minim **20%** din suprafața totală a terenului, astfel încât să se respecte ***Anexa nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (**republicat**)*** - *Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar* ***nu mai puțin de 2 mp/locuitor****.*

Terenul nu este echipat cu utilități, dar la limita proprietății pe strada Urlătorii, există rețea de alimentare cu energie electrică LEA 0,4kV, conductă distribuție apă PEHD(Dn=110mm), conductă transport apă PEHD(Dn=110mm), colector canalizare apă menajeră PVC(Dn=250mm), rețea de gaze PE, RP (63mm).

Pe limita de proprietate cu nr.cad. 22432 există rețea subterană de joasă tensiune LEA 0,4kV, iar la peste 59m Vest de limita de proprietate există magistrala de gaze naturale.

În zona amplasamentului studiat pentru elaborarea PUZ, există **hidranți pentru incendiu montați pe conducta de distribuție apă**: hidrant suprateran Dn=100 mm în amonte de amplasament și hidrant subteran Dn=80 mm montat în aval.

Documentația a fost analizată în cadrul **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Prahova (CTATU)**.

Prin **Avizul Consiliului Județean Prahova nr. 05/19.02.2026**, emis în urma ședinței CTATU din data de **16.12.2025** și transmis către Primăria Bușteni în 25.02.2026, documentația a fost avizată favorabil.

În baza celor prezentate și în conformitate cu legislația în vigoare, precum și cu prevederile:

- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,
- Ordinului nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului, **se supune spre analiză și aprobare** Consiliului Local Bușteni Proiectul de Hotărâre privind aprobarea PUZ pentru ridicarea interdicției temporare de construire în vederea realizării de locuințe nZEB pentru tineri, în orașul Bușteni, strada Urlătorii nr. 21A.

Întocmit,

Comp. Achiziții publice, Investitii

Petrache Florin [redacted]

ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA - ORAŞUL BUŞTENI - PRIMĂRIA
Bulevardul Libertăţii nr. 91, Tel: +40/244/322005 Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: uatobusteni@gmail.com

Nr. 3345/26.02.2026

REFERAT DE APROBARE
al proiectului de hotărâre privind

aprobarea PUZ pentru ridicarea interdicției temporare de construire în vederea realizării de locuințe nZEB pentru tineri, în orașul Bușteni, str. Urlătorii nr. 21A

Expunere de motive

Proiectul de act administrativ vizează aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru ridicarea interdicției temporare de construire, în vederea realizării de locuințe nZEB pentru tineri în orașul Bușteni, str. Urlătorii nr. 21A.

Descrierea situației actuale

Pe amplasamentul situat pe strada Urlătorii nr. 21A se propune realizarea unui complex format din două clădiri. Sistemul constructiv este de tip cadre din beton armat, cu stâlpi și grinzi, închideri din zidărie, iar construcțiile sunt proiectate conform standardului nZEB.

Clădirile vor avea patru niveluri, cu un regim de înălțime P+2E+M, fiecare imobil adăpostind 16 apartamente, rezultând un total de 32 de unități locative.

Compartimentare:

- **Parter:** două apartamente cu două camere și două apartamente cu o cameră
- **Etaje superioare:** câte trei apartamente cu două camere și un apartament tip garsonieră / nivel

La parter este prevăzut un spațiu tehnic destinat centralei termice de bloc.

Accese:

- Acces principal prin scări din beton armat sau rampe pentru persoane cu dizabilități (înclinație maximă 8%)
- Accese secundare către camerele tehnice prin fațadele posterioare
- Scările și rampele vor fi prevăzute cu balustrade metalice
- Rampele vor avea mână curentă la înălțimile de 60 cm și 90 cm

Acoperișul:

- Acoperiș în pantă mare, șarpantă din lemn de rășinoase
- Învelitoare din tablă tip șindrilă

- Streașină închisă pe orizontală
- Jgheaburi și burlane de culoare maro
- Planșeu superior termoizolat cu vată minerală semirigidă (35 cm)
- Zonă circulabilă cu podină OSB de 16 mm

Amenajări exterioare:

- 8 locuri de parcare în incintă
- Corpurile C1 și C2 amplasate la cote diferite (diferență de nivel: 1,20 m)
- Legătură între corpuri prin două scări din beton (7 trepte/scară)

Sisteme de eficiență energetică:

- 20 panouri fotovoltaice
- 4 panouri solare pentru apă caldă
- Încălzire prin pardoseală
- Câte o centrală termică de bloc pentru fiecare corp

Utilități:

- Racordare la toate rețelele edilitare disponibile

Gestionarea deșeurilor:

- Platformă betonată amplasată la accesul pe parcelă
- Permite colectarea fără accesul autospecialelor pe teren
- Platforma va avea alimentare cu apă pentru curățare

Spații verzi:

- Zonele afectate de săpături vor fi taluzate
- Delimitarea spațiilor verzi față de alei și carosabil se va face cu borduri prefabricate

Documentația are ca obiect:

- Elaborarea PUZ pentru terenul cu nr. cadastral 27432
- Ridicarea interdicției temporare de construire
- Reglementarea urbanistică pentru funcțiunea Lc1
  (locuințe colective cu regim mic de înălțime P+2E)

Suprafața terenului: **1.965 mp** (conform măsurătorilor cadastrale)

Se propune realizarea unui complex de locuințe nZEB format din două construcții cu regim P+2E+M și 8 locuri de parcare.

În procesul de analiză au fost evaluate documentațiile de urbanism existente în zona de studiu, urmând a fi realizată corelarea și actualizarea acestora.

Obiectivul principal al PUZ:

- Stabilirea reglementărilor pentru zona de locuințe
- Reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- Stabilirea indicatorilor urbanistici de ocupare și utilizare a terenului
- Stabilirea modului de amplasare a construcțiilor
- Tratarea aspectelor funcționale, juridice și de echipare edilitară

Descrierea soluției propuse prin PUZ

Se propune reglementarea urbanistică a terenului în suprafață de 1.965 mp, conform legislației în vigoare, pentru funcțiunea Lc1 - locuire colectivă cu regim mic de înălțime.

Investiția vizează construirea unui complex de locuințe nZEB prin accesarea de fonduri nerambursabile prin PNRR 2022.

Obiectivul specific al investiției este creșterea eficienței energetice în clădirile rezidențiale, clădirile publice și sistemele de iluminat public, în special pentru cele cu consum energetic ridicat.

Concluzii

Având în vedere necesitatea finalizării documentației tehnice pentru obținerea Autorizației de construire și urgentarea începerii execuției lucrărilor aferente obiectivului de investiții **"Construire locuinte nzeb pentru tineri în Oras Busteni, judetul Prahova"** pentru încadrarea în termenele contractuale, propun Consiliului Local în baza Avizului Consiliului Judetean Prahova nr. 05/19.02.2026, transmis către Primăria Bușteni în data de 25.02.2026, emis după evaluarea documentației de urbanism în cadrul ședintei comisiei CTATU Prahova în data de 16.12.2025, aprobarea PUZ pentru ridicare interdicție temporară de construire în vederea realizării de locuinte NZEB pentru tineri în Oraș Bușteni str. Urlătorii nr. 21A.

Inițiator
PRIMAR
Jr. Florescu Alexandru Emil
[redacted]

ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOROMÂNIA - PRAHOVA - ORAŞUL
BUŞTENI - PRIMĂRIA
Bulevardul Libertăţii nr. 91, Tel: +40/0244/322005 Fax: +40/0244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: uatobusteni@gmail.com

Nr. 4067 din 10.03.2026

ANUNT DE CONSULTARE PUBLICA

In conformitate cu art.7 din Legea 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata Primarul orasului Busteni aduce la cunostinta publică faptul ca a initiat urmatorul proiect de hotarare:

- **PROIECTUL DE HOTĂRÂRE nr.35 din 10.03.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru *"Ridicarea interdicției temporare de construire în vederea realizării de locuințe nZEB pentru tineri, în orașul Bușteni, str.Urlătorii nr.21A".***

care urmeaza a fi supus spre dezbatere si aprobare Consiliului Local al orasului Busteni.

Textul integral al proiectului de hotarare însotit de referatul de aprobare, raportul de specialitate si documentatia pot fi accesate pe pagina oficiala www.**orasul-busteni.ro** la Sectiunea Consiliul Local proiecte de hotarare supuse dezbaterii publice.

Personele interesate, în perioada 10 martie 2026 – 23 martie 2026, pot depune în scris recomandari, sugestii si opinii privind acest document, la registratura Primariei orasului Busteni sau pe e-mail: uatobusteni@gmail.ro.

Informatii suplimentare pot fi solicitate la tel.0244/322005 – Compartiment Achizitii Publice – Serv.Urbanism.

PRIMAR,
Florescu Alexandru Emil

[redacted]