7.

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
PRIMAR

PROIECT DE HOTARARE
privind **modificarea locației de construire a Centrului medical oraș Bușteni**

Primarul orasului Busteni, județul Prahova:
Avand in vedere:
Referatul de aprobare nr. 8410/16.05.2024 al Primarului orasului Busteni;
Raportul de specialitate nr. 8414/16.05.2024 intocmit de Compartimentul Achiziții publice;
Avizele de specialiate ale: **Comisiei 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:
- Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice;
- HCL 94/31.10.2023 privind aprobarea studiului de fezabilitate si a principalilor indicatori tehnico-economici ai obiectivului de investitii " Executie Centru Medical, oras Busteni"
- art. 129 alin (2) lit.b) și lit.c) coroborate cu alin (4) lit.d) și alin (6) lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.196, alin.(1), lit.a) și art.139 alin.(3) lit.e) și lit.g) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
În temeiul art. 136 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificările și completările ulterioare ,

P R O P U N E:

Art.1. Se aprobă modificarea locației de execuție a Centrului medical oraș Bușteni, din Bd Libertății, nr. 172 în Bd. Libertății, nr. 69, oraș Bușteni, jud.Prahova.

Art. 2 Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la îndeplinire de Primarul orasului Busteni prin aparatul de specialitate, iar Comp.Administratie Publica locala o va comunica :

- Institutiei Prefectului Judetului Prahova;
- Primarului oras Busteni;
- Compartimentului Achiziții;
- Compartimentului IT, pentru publicare pe site-ul Primăriei oraș Bușteni.

INITIATOR
PRIMAR,

Busteni, 16.05.2024
Nr. 73

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. 8410 /16.05.2024

Referat Aprobare
privind aprobarea modificarii locatiei pentru
Construirea Centrului Medical, oras Busteni

Având în vedere prevederile:
- Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

Dupa intocmirea proiectului aferent obiectivului de investitii "Executie Centru Medical, oras Busteni", ni s-a impus realizarea unui PUD pentru locatia unde urma sa fie realizat Centrul Medical- Bld. Libertatii, nr. 172.
Am procedat la intocmirea acestui PUD, insa Pud-ul nu a fost insa aprobat.
Ca urmare a neaprobarii PUD-ului, s-a constatat necesitatea intocmirii unui PUZ pentru acest obiectiv de investitii, ocazie cu care am constatat faptul ca exista o locatie unde poate fi realizat acest Centru Medical, in suprafata de 2249 mp, situat in Busteni, Bd. Libertatii, nr. 69- locatia fostului Spital, CF26043, locatie unde a existat tot o destinatie medicala.
Avand in vedere cele expuse mai sus, propunem aprobarea modificarii locatiei pentru Construirea Centrului Medical, oras Busteni in aceasta locatie, deoarece in aceasta locatie- Busteni, Bd. Libertatii, nr. 69, se poate realiza proiectul.
Mentionam faptul ca in aceasta locatie se poate asigura, conform cerintelor din domeniul medical, atat o intrare, cat si o iesire pentru acest Centru Medical.

Având în vedere cele menționate, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019, propun spre dezbatere şi aprobare Consiliului Local al orașului Bușteni prezentul proiect de hotărâre.

Inițiator:

PRIMAR,

Ec. Laurențiu Mircea CORBU

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. 8414/ 16.05.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea modificarii locatiei pentru
Construirea Centrului Medical, oras Busteni

Necesitatea și oportunitatea proiectului (se vor prezenta următoarele : istoric situație de fapt și drept, masuri întreprinse și/sau care se vor întreprinde - dacă este cazul, valoare estimativă sau mențiunea că nu este cazul)

Având în vedere: Referatul de aprobare nr. 8410 /16.05.2024 , al Primarului Orașului Bușteni şi Proiectul de hotărâre privind privind aprobarea modificarii locatiei pentru Construirea Centrului Medical, oras Busteni.

Dupa intocmirea proiectului aferent obiectivului de investitii "Executie Centru Medical, oras Busteni", ni s-a impus realizarea unui PUD pentru locatia unde urma sa fie realizat Centrul Medical- Bld. Libertatii, nr. 172.
Am procedat la intocmirea acestui PUD, insa Pud-ul nu a fost insa aprobat.
Ca urmare a neaprobarii PUD-ului, s-a constatat necesitatea intocmirii unui PUZ pentru acest obiectiv de investitii, ocazie cu care am constatat faptul ca exista o locatie unde poate fi realizat acest Centru Medical, in suprafata de 2249 mp, situat in Busteni, Bd. Libertatii, nr. 69- locatia fostului Spital, CF26043, locatie unde a existat tot o destinatie medicala.
Avand in vedere cele expuse mai sus, propunem aprobarea modificarii locatiei pentru Construirea Centrului Medical, oras Busteni in aceasta locatie, deoarece in aceasta locatie- Busteni, Bd. Libertatii, nr. 69, se poate realiza proiectul.
Mentionam faptul ca in aceasta locatie se poate asigura, conform cerintelor din domeniul medical, atat o intrare, cat si o iesire pentru acest Centru Medical.

Printre beneficiile realizarii acestui proiect enumeram:

Execuția lucrărilor pentru investiția „ Execuție centru medical, orașul BUȘTENI", jud.Prahova este necesară pentru îmbunătățirea condițiilor de trai a locuitorilor din orașul Bușteni, prin asigurarea accesului la servicii de bază – servicii medicale de calitate.

Legalitatea proiectului(se va indica punctual categoria actului, numarul lui, denumirea, articolul după caz):

Prevederile art. 12 din Hotararea 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice
- Prevederile art.129 alin. (2) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019-Codul administrativ,

Susținerea prezentului proiect, din punct de vedere legal, este fundamentată pe prevederile următoarelor acte normative și administrative :

Prevederile art. 12 din Hotararea 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice
- Prevederile art.129 alin. (2) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019-Codul administrativ,

Având în vedere cele expuse, în conformitate cu prevederile codului administrativ, s-a întocmit prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre antemenționat, care, împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al orașului Bușteni.

Anexam la prezentul referat documentatia aferenta intocmirii PUZ pentru Construirea Centrului Medical in locatia din bld. Libertatii, nr. 69.

Compartiment Achiziții Publice,

Cons. Fofiu Danut

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:	**2/2024**
Denumirea proiectului:	**PUZ – INTOMIRE PUZ – CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL STR. Bdul LIbertatii, nr.69 , Jud. Prahova, Oras Busteni**
Faza:	**PUZ**
Beneficiar:	**PRIMARIA ORASULUI BUSTENI**
Proiectant :	**SC ADT project designSRL, arh Denis Ababei**

Lista de semnături

Proiectat: arh. Denis Ababei

Data :2/101.05.2024

BORDEROU

- PIESE SCRISE
- Certificat de urbanism nr. 115 din 08.05.2024 eliberat de Primaria Orasului Busteni
- Extrase CF
- Copie CUI
- Aviz de oportunitate
- Avize conform CU
- Dovada dreptului de semnatura si achitarii taxei RUR
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Memoriu general
- Regulament
- CD

- PIESE DESENATE
  - Incadrare in zona A-01
  - Situatie existenta A-02
  - Reglementari urbanistice A-03
  - Plan cu propunerea de mobilare A-03.1
  - Retele edilitare A-04
  - Proprietatea asupra terenului A-05

Întocmit,
Arh. Denis Ababei

MEMORIU GENERAL

1 .INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii	**PUZ – INTOMIRE PUZ – CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL**
Beneficiar:	**PRIMARIA ORASULUI BUSTENI**
Amplasament	**str. Bsul Libertatii, nr 69, Orasul Busteni, jud. Prahova**
Faza de proiectare:	PUZ
Proiectant	SC ADT project design SRL, arh Denis Ababei
Nr proiect	proiect nr.2 din 10.05.2024

Date de identificare a investitiei S teren cf extras CF nr 26043 – Busteni , in suprafata de 2249mp,

1.2 BAZA LEGALA DE PROIECTARE

- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare - versiune realizata in cadrul Directiei Generale Dezvoltare Teritoriala a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016
  pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare aLegii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizarea documentaţiilor de urbanism
- Codul Civil;
- PUG Busteni;

1.3 SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

- stabilirea de noi reglementari specifice zonei functionale existente din care face parte amplasamentul : conform PUG Busteni - UTR 18 zona centrala C - subzona constructii de sanitate – UTR 18 cf Certificatului de Urbanism 115 din 08.05.2024 - Busteni
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi in zona studiata
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD

- PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG Busteni si parcelele din zona studiata fac parte din „UTR 18 – zona centrala C- zona institutiilor publice si servicii - subzona constructii de sanitate .

De mentionat ca amplasamentul este pe fostul amplasament al spitalului orasanesc actualmente demolat si prezenta lucrare trateaza conditiile de executare a unor constructii cu destinatia de centru medical , cu o plaja de functiuni ce poate fi complexa , continand functiuni partiale – minimale (min 5-6 cabinete si un centru de permanenta) dar cu un minim de functiuni si dotari pentru specialitati specifice zonei montane cu regim de inaltime minim P+pod si maximal – S+ P+2E+M si contine reglementari si functiuni urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si a Proiectului Tehnic de Executie in vederea edificarii centrului medical propus !

1.3 **SURSE DOCUMENTARE**

LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR PUZ

PUG BUSTENI aprobat cu HCJ 55/15.12.2000 si HCL 238/22.12.2015 si prelungit prin HCL 108/27.12.2023

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Baza topografica si identificare cadastrala

PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA ZONEI

Pentru zona studiata s-a intocmit doua proiecte de investitie.faza SF – Construire centru medical integrat si Amenajare parcare pietruita

Concluzii privind cele 2 studii anterior executate:

Conform Studiului de Fezabilitate intocmit de sc SMART TOPCAD PRODESIGN srl ,- Amenajare parcare pietruita.

Se recomanda ca amenjarea platformei sa se faca pe toata suprafata parcelei.

Canalul de colectare va fi captat printr-o teava PVC DN 400mm; vor fi prevazute 2 camine de vizitare noi iar caminul existent va fi reparat si prevazut cu capac carosabil.

Pentru a asigura scurgerea apelor pluviale de pe platforma in canalul colector. rigole carosabile, cu descarcarea in caminele proiectate. Se va tine seama si de cotele impuse de proprietatile adiacente si de cotele acceselor.

Este necesara realizarea unei sistematizari pe verticala a platformei, care sa permita evacuarea apelor pluviale spre rigolele carosabile.. Pantele transversale si declivitatile longitudinale se recomanda sa nu depaseasca valoarea de 3-5%.

Avand in vedere caracterul provizoriu al pietruirii, locurile de parcare si caile de acces nu vor putea fi marcate individual si delimitate exact pe suprafata pietruita. Beneficiarul sau administratorul platformei amenajate ca parcare va fi responsabil de organizarea locurilor de parcare si dirijarea circulatiei pe platforma pietruita.

Din punct de vedere al structurii rutiere se recomanda realizarea variantei 1- pietruirea platformei.si realizare a parcajelor auto! Datorita faptului ca au un caracter provizoriu , in aceasta etapa nu se vor propune locuri de parcare cu alimentare electrica – pentru vehiculele hibryde sau electrice !

Conform Studiului de Fezabilitate intocmit de sc ADT project design srl – Construire centru medical

Varianta de referinta (varianta minimala), nu insemna in mod necesar inexistenta oricarei investitii pe durata de referinta. Aceasta reprezinta acea situatie in care doar se mentine functionalitatea facilitatilor existente, la parametrii existenti (inclusiv eventuale investitii

ulterioare, pentru mentinerea in stare de functionare).

S-a efectuat compararea Scenariu cu Scenariu, astfel:

	1.Varianta minimalaCMI0	2.Varianta medie CMIb	3.Varianta maximala CMIa
1.Varianta minimala	x	2	3
2.Varianta medie	2	x	2
3.Varianta maximala	3	2	x

In urma evaluarii alternativelor s-a ales varianta nr.2 medie ca fiind varianta optima. Rezultatul obtinut in urma analizei multicriteriale este intarit si de urmatoarele avantaje ale utilizarii acestei variante (S2):

- Crearea unor noi locuri de munca (directe si indirecte);
- Capacitate maxima pentru a acoperi o mare plaja din nevoile medicale orasului Busteni;
- Asigurarea unui climat favorabil de dezvoltare, diminuarea ratei de imbolnavire;
- Costuri mai mici ca urmare a unor lucrari de amploare mai mica;

Mentionam ca datorita cadrului actual economic cat si international – varianta minimala este mult mai viabila – corpul C1 – extinderea cu un alt corp putanad fi realizata ulterior in conditii economice si internationale mai proprice si stabile!

- 2 **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
- **2.1 EVOLUTIA ZONEI**
- DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Prin PUZ se propune aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice pe amplasamentul studiat, studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente. De mentionat ca zona limitrofa Drumului National 1 se continua firesc cu o zona mixta de functiuni preponderenta de institutii, servicii , comert si dotari aferente, cat si zone turistice si locuire adiacente!

- CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Principala motivatie in sustinerea acestui proiect o constituie dorinta si nevoia de a crea o infrastructura medicala de calitate, la standard europene, care sa deserveasca intreaga comunitate

Pentru necesitatea si oportunitatea investitiei s-au luat in calcul si urmatoarele:

- Specificul actului medical desfasurat in obiectivul vizat, caracterizat de:

- Asigurarea unui acces egal al cetatenilor la servicii de sanatate de calitate si eficiente; (in Zamora existand un spital , dar ce asigura servicii de sanatate unei anumite categorii profesionale)
- Profil medical inalt coerent cu specificul regional si local, aliniat cu prioritatile de dezvoltare regionala si cu tendintele de evolutie in domeniul sanatatii umane;

- Constrangerile cu care se confrunta sistemul medical romanesc

– spatii necorespunzatoare, spatii lipsa;

- dotare incompleta cu echipamente necorespunzatoare in raport cu actul medical care se urmareste a fi implementat in aceasta unitate medicala,

- necesitati stringente de modernizare ,echipare, refunctionalizare , iginenizare a centrului medical integrat propus;

- lipsa fondurilor financiare pentru o intretinere periodica de inalta calitate

- POTENTIAL DE DEZVOLTARE / DISFUNCTII (RISCURI, OPORTUNITATI)

ANALIZA SWOT

PUNCTE TARI SI OPORTUNITATI	PUNCTE SLABE / RISCURI
• aAmplasamentul se afla in vecinatatea unor zone dezvoltate, principala directie de dezvoltare in zona DN1 fiind in zona centrala cea a prestarilor de servicii, institutii showroom, puncte si zone turistice.si de locuire • llegatura facila cu orasul • investitia creeaza un numar important de locuri de munca • zZona are acces la DN1 si adiacent la strazile secundara • gGabaritizarea si modernizarea infrastructurii	• circulatie pietonala deficitara • prezenta pe teren a unor constructii aflate in stare avansata de deteriorare • accesul actual nesatisfacator , pentru aceasta creandu-se in locurile de parcare actuale – o noua banda de circulatie auto cf cu Avizul de la DN

2.2 OBIECTIVE PRECONIZATE A SE ATINGE PRIN REALIZREA INVESTITIEI

Obiectivul general al proiectului il reprezinta imbunatatirea calitatii infrastructurii serviciilor de sanatate din orasul Busteni, pentru asigurarea unui acces egal al cetatenilor la servicii de sanatate calitative si eficiente, totodata participand la atingerea obiectivelor orizontale in domeniul egalitatii de sanse, protejarea mediului si dezvoltare durabila.

Scopul proiectului este cresterea calitatii actului medical si a serviciilor medicale si imbunatatirea infrastructurii in mediul urban turistic , prin oferirea de conditii proprice si desfasurarea activitatilor in conditii optime.

Scopul investitiei - refacerea centrului medical , atat de folositor comunitatii intr un mod exceptional , cu materiale durabile de calitate exceptionala - fatade ventilate ceramice tratate cu dioxit de titan ce se autocurata, elimina noxele si asigura oxigen activ si termoreflectorizante - cu grad mic de absorbtie a radiatiei infrarosii, pentru preintampinarea supraincalzirii anvelopantei; gresii si faiante interioare antibacteriana, antivirala , antimicrobiana cu dioxid de titan cu proprietati fotocatalitice, prin tratarea functiunii - de centru medical intr un mod nou, eurpean, psihilogic verde.

Prin implementarea investitiei propuse se vor atinge urmatoarele obiective preconizate:

- Asigurarea conditiilor optime pentru dezvoltarea actului medical la nivelul unitatii administrativ -teritoriale;
- Realizarea cladirii la cele mai inalte standarde conform cerintelor actuale astfel incat actul medical sa se desfasoare in conditii normale - europene;
- Imbunatatirea actului medical prin dotarea cu echipamente specifice, IT si materiale specifice pentru documentare.
- Imbunatatirea starii infrastructurii aferente centrului medical din Busteni prin lucrari de reabilitare a cailor de acces(pietonale si de acces auto si aprovizionare) , prin indiguirea si sitematizarea paraului existent, prin dispunerea a instalatiilor termice, sanitare si electrice si ventilatie intr -un mod "inteligent" - senzori optici pentru iluminat si deschideri automate de usi , dispunerea calculatoarelor de control microclimat si de asemnea se va

acorda o importanta deosebita amenajarilor exterioare, astfel incat impactul psihologic asupra potentialilor pacienti sa fie minim.

- Imbunatatirea eficientei energetice a obiectivului prin lucrari de izolare termica a cladirii.
- Cresterea nivelului de dotare al unitatii cu sisteme informatice moderne, pentru cresterea accesului la informatie si crearea bazelor pentru utilizarea noilor tehnologii;

Cladirea va corespunde din punct de vedere tehnic si estetic cerintelor tehnice, economice si tehnologice conform standardelor in vigoare. Din punct de vedere functional, constructia va raspunde cerintelor desfasurarii activitatilor medicale in mod corespunzator. Prezenta unui climat optim este absolut necesara pentru desfasurarea calitativa a actului medical.

- 2.3**INCADRAREA IN LOCALITATE**
  - Zona studiata este amplasata in partea centrala a localitatii , ce este dezvoltata de lungul Drumului National 1(Bdul Libertatii), intre Casa Ancutei si restaurantul "La Turcu , pe partea stanga a DN1, pe sensul de mers dinspre Ploiesti spre Brasov. De mentionat ca actualmente terenul este liber de orice sarcina , prin tema de proiectare dorindu-se realizarea unui centru medical integrat - pe fostul amplasament al vechiului Spital Orasanesc Busteni.
  - Teritoriul administrativ al localitatii Busteni este marginit la nord de teritoriul administrativ al localitatii Azuga la est de com Zamora (care apartine o. Busteni) , iar la sud de Poiana Tapului(car apartine de asemenea o .Busteni).
  -

- **b) relatiile cu zone invecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile;**



- Terenul are o forma regulata si are urmatoarele vecinatati : Vecinatati - la est- str Libertatii constructia propusa fiind amplasata la 24,85m fata de axul strazii
- la sud - prop privata - restaurant "La Turcu" ce detine o terasa cu caracter provizoriu - propusa a fi dezafectata, constructia urmand a fi amplasata la 7.50m de la limita de proprietate laterala
- la vest - proprietati private - locuinte P, P+M si un lot neconstruit , fata de care constructia propusa va pastra o distanta de 7.50 de la limita de proprietate posterioara
- la nord - proprietate privata - farmacie ; fata de care constructia propusa va pastra o distanta de 6.50m de la limita de proprietate laterala

- **2.3 CIRCULATIA**

In ceea ce priveste trama stradala existenta in zona, aceasta este dezvoltata.

- Accesul proiectat este racordat la profilul transversal al drumului DN1 (E60) la pozitia km 130+948.8 si la km 130+932.2 stanga.

- In zona accesului drumul este in curba (R=110 m).

Vizibilitatea este buna atat spre stanga cat si spre dreapta (>100m).

Accesul este cuprins intre km 130+910 si km 130+955 stanga si are lungimea totala L=

45.0 m.

De asemenea dinspre partea vestica se va realiza un acces seundar prin refacerea legaturii cu str. Fundatura Eroul Stanica.

2.4 Obiective specifice

La realizarea obiectivului, se vor avea în vedere următoarele :

- asigurarea priorităţii pentru fluxul principal, astfel încât traficul pe DN1 să nu fie stânjenit;
- asigurarea vizibilităţii şi siguranţei circulaţiei prin retragerea constructiilor
- amenajarea în plan orizontal şi vertical a accesului în mod corespunzator;
- asigurarea spaţiilor de dezvoltare viitoare a drumului national cu minimum latimea unei benzi de circulatie.
- indepartarea apelor pluviale de pe drumul national.
- amplasare indicatoare de circulaţie
- asigurarea circulatiei pietonale

- 2.5 **OCUPAREA TERENURILOR**

Zona construita adiacenta are un caracter relativ eterogen, fiind prezente in general contructii cu functiune de servicii,institutii publice, spatii comericale, turistice cat si locuinte,. Terenurile sunt proprietate private dar si domenii publice si proprietati private ale Primariei Busteni!

2.6 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei -Consultarea se va realiza, atat in procesul obtinerii Avizului de Oportunitate, cat si in procedura de emitere a Deciziei etapei de incadrare, emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Pragova. Totodata se va realiza si consultarea si informarea publica - in mediul media (in special pe site ul Primariei Busteni) pentru acest tip de documentatie urbanistica, potrivit O.M.D.R.L. nr. 2701/2010, cu modificarile si completarile ulterioare.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei : In ultimii ani s-a evidentiat intentia Primariei Busteni de a dezvolta zona turistic , servicii si dotari ca o prelungire fireasca a zonei mixte de a lungul DN1 (Bdul Libertatii) cat si refacerea centrului medical .

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ : In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG BUsteni, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat, a unei zone ce a fost intiparita in constiinta cetatenilor ca fiind o subzone a constructiilro de sanitate!

- 3 **ECHIPAREA EDILITARA**

Alimnetarea cu apa

- Alimentarea cu apa, se va realiza din reteaua de apa existenta stradala de pe bdul Libertatii . Pe fiecare racord de bransament se va monta si un hidrant de incendiu Dn 100, ce va asigura un debit de 10 l/s
- Necesarul de apa -
- Qn zi max= 101.84 mc/zi;

- Qn zi med =78.34 mc/zi;
- Qn orar max= 12.74 mc/ora;
- **In varianta minimala Qn zi max= 21.45 mc/zi;**

Evacuarea apelor de tip menajer si pluviale:
IN zona există colector de canalizare menajera pe Bdul Libertatii din tuburi de beton Dn 1000, la care se va racorda si canalizarea menajeră de la cele obiectivele propuse a se executa. Apele uzate de tip menajer vor fi colectate prin coloane cu descarcare in camin : apele menajere sunt colectate de coloane si conducta amplasate la demisolul centrului medical , de unde sunt descarcate gravitational in colectorul stradal prin conducta din PVC –KG De 250 mm.

Volumele evacuate -

- Qev zi max= 50.92 mc/zi;
- Qev zi med =39.17 mc/zi;
- Qev orar max= 6.37 mc/ora;
- **In varianta minimala Qev zi max= 14.65 mc/zi;**

Apele pluviale colectate de pe platformele exterioare, parcări sunt colectate prin intermediul gurilor de scurgere amplasate pe întreaga suprafaţă a parcărilor şi drumurilor din zona studiată. Pe traseul conductei de canalizare ape pluviale se vor realiza camine de canalizare tip gaiger cu sifon si depozit , carosabile.

Inainte de racordarea la colectorul pluvial de pe str. Libertatii, apele sunt trecute printr-un separator de hidrocarburi dimensionat pentru Qpl= 50 l/s.

-Apele pluviale de pe constructiile propuse vor fi colectate printr un sistem de jgheburi si burlane(ascunse) si printr -un sistem de rigole vor fi deversate in colectorul stradal; Apele pluviale de pe alei , platforme si drumurile de incinta, vor fi de asemenea deversate in colectorul stradal . .

De mentionat ca pe teren exista un paraias de suprafata , cu debit mic ce va fi captat in PVC-KG Dn300, ce la randul sau e protejat cu o carcasa beton armat si va fi directionat prin intermediul celor 3 camine de vizitare spre exteriorul proprietatii.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face conform cu studiul de solutie avizat; si se va realiza din reteaua electrica de inalta tensiune 20kV - prin intermediul punctului de transformare existent - de unde se va distribui subteran (0,4kV) in cladirile din incinta. Instalatiile electrice au o putere instalata Pinst= 337.65 kW si o putere de maxim simultan absorbita de Pmaxabs= 186.52 kW pentru toti consumatori electrici aferenti obiectivului. De mentionat si grupul electrogen propriu ce trebuie sa asigure min20% din puterea max instalata,respectiv 68kW in cazurile exceptionale(iluminat de siguranta, aparate ce trebuiesc folosite24h/24h, aparate vitale etc).

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In zona studiata exista retea de distributie a gazelor naturale la care obiectivul va fi bransat - in vederea incalzirii de apa calda menajera si tehnologica , cat si a incalzirii agentului termic . P=400kw – in varianta minimala P-60kW

TELEFONIZARE

In zona exista retele de telefonie atat fizxa , cat si mobila, la care

imobilul va fi bransat.

- **4PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu inconjurator , insa trebuie mentionat traficul ridicat auto din zona - de pe Drumul National 1 , ce uneori (in orele de varf de trafic) poate afecta mediul inconjurator, atat acustico-fonic , cat si al emisiilor poluante specifice autoturismelor, insa problema ce va fi indepartata odata cu realizarea ocolitoarei orasului Busteni aflata in executie!

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

- **5 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
- **5.1PREVEDERI ALE PUG si PUD EXISTENTE**
  - institutiilor publice si servicii - subzona constructii de sanitate .
  - De mentionat ca amplasamentul este pe fostul amplasament al spitalului orasanesc actualmente demolat si prezenta lucrare trateaza conditiile de executare a unor constructii cu destinatia de centru medical , cu o plaja de functiuni ce poate fi complexa , continand functiuni partiale – minimale (min 5-6 cabinete si un centru de permanenta) dar cu un minim de functiuni si dotari pentru specialitati specifice zonei montane cu regim de inaltime minim P+pod si maximal – S+ P+2E+M si contine reglementari si functiuni urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si a Proiectului Tehnic de Executie in vederea edificarii centrului medical propus !

5.2 IMPACT ECONOMIC ; COSTURI

Impactul economic asupra UTR nu este unul semnificativ,- in varianta minimala suprafata studiata este redusa in raport cu aceasta iar investitia este una de natura a produce un asemenea impact; prin realizarea noii infrastructuri rutiere in cadrul parcelei generatoare PUZ , cat si modernizarea si regabaritizarea infrastructurii utilitare existente .

Din punct de vedere al costurilor implicate, datorita caracterului exclusiv privat al investitiei acestea vor fi suportate exclusiv de catre investitor,

5.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este structurat si pe verticala - (in cazul subzonei propuse prin prezentul PUZ) se accepta locuri de parcare cu dale inierbate .

- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate;

-Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita;

-Sunt interzise speciile de plante straine, invazive, cele ce pot fi usor parazitate sau cele care pot creea disconfort functiunii propuse cum ar fi speciile de plopi.

- Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei

- În interiorul parcelei, este prevazut un procent de minim 30% pentru spaţiile verzi, in care se pot amenaja rasaduri de flori, tufe, sau doar gazon natural(inierbat). Pentru a se realiza acest lucru, se propune ca la nivelul subteran sa fie organizata parcari de mari dimeniuni, pentru a afecta cat mai putin mediul inconjurator , cat si vizual cele doua subzone propuse prin prezentul PUZ!

Pe terenurile inapte pentru vegetatie (ramblee eterogene, marne, nisipuri etc.) sunt necesare săpături pentru aşternerea de pământ vegetal în grosime de 0,20-0,30 metri pentru gazon, 0,40 metri pentru decoratiile florale, 0,50 metri pentru trandafiri şi plantele perene, 0,60 metri

pentru masivele de arbuşti. Pentru arbuştii plantati solitar sau în grupuri, nu se prevăd săpături în spatii largi pentru încastrarea solului fertil, ci acesta se va adăuga în gropile de plantare.Trasarea pe teren a proiectului este precedată de înlăturarea tuturor elementelor care nu intră în viitoarea amenajare: demolarea constructiilor inutile, tăierea vegetatiei lemnoase necorespunzătoare, recuperarea prin transplantare a arbuştilor şi arborilor care suportă această lucrare; curătirea terenului de moloz, cioturi, pietre şi alte deşeuri, înlăturarea buruienilor care acoperă solul (tăieri şi ardere). .Trasarea proiectului se realizează prin pichetarea planimetrică şi altimetrică, prin care se transpun pe teren atât desenul în plan al proiectului cât şi cotele viitoarei amenajări. Ca primă etapă, se marchează pe teren limitele zonelor care vor fi afectate de lucrările de terasament şi se instalează pichetii de nivelment conform proiectului. După efectuarea terasamentelor generale se face trasarea pe teren a planului de amenajare, în etape, conform eşalonării lucrărilor de executie, începând cu fixarea locului liniilor importante ale desenului axe principale şi schema generală a circulatiei şi terminând cu detaliile. Pe suprafete întinse, pichetarea traseelor se face prin metode topografice, cu ajutorul instrumentelor uzuale. Pe suprafete mici se utilizează metoda caroiajului.Aceasta constă în raportarea pe teren a unei retele de pătrate executate pe proiect la o scară dată şi transpunerea elementelor din planul desenat (plantatii, trasee de alei etc.)

5.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Modernizarea circulatiei in zona vizeaza in principal realizarea unui acces mai larg , cat si realizarea unei benzi suplimentare auto!. Astfel, se propune optimizarea acceselui auto la circulatiile de incinta de pe terenul studiat si la parcarile propuse suprateran, care vor deservi functiunea propuse. De mentionat si realizarea accesului secundar in prelungirea Fundaturii Erou Stanica.

5.5 RESTRICTII DE CONSTRUIRE

a) fata de axul DN 1 – retragerile minime sunt de 13m stanga dreapta , insa alinierea catre DN1 impinge practic constructia la 20m de exul strazii!

c) fata de axul caii ferate 100m st/dr – de mentionat ca proprietatea este amplasata la 92,5 de axul caii ferate, insa alinierea impinge practic constructia la mai mult de 100 de m – nefiind afectata astfel zona de protectie!

5.6 ASPECTUL CLADIRILOR

Volumetria propusa va trebui sa se dezvolte in dialog direct cu volumele ce caracterizeaza morfologia zonei studiate, arhitectura si estetica constructiilor vor trebui sa se integreze in contextul urban dat de ansamblul construit existent si se va adapta topografiei terenului , regimul de inaltime descrescand astfel cu cat terenul are cote superioare , astfel incat sa existe o perceptie "terasata" dinamica dinspre DN1, iar cladirile existente aflate spre str. Fundatura Erou Stanica sa nu fie obturate vizual - de noile constructii propuse !.

Cladirile propuse vor avea arhitectura contemporana ,, cu volume bine definite si care sa nu intre in conflict cu arhitectura limitrofa zonei centrale; se va urmari o armonizare vizuala cu zona mixta amplasata de a lungul Bdului Libertatii .

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, proiecte pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Sacele.

- sunt interzise imitatiile de mate

folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (tabla ondulata, plastic ondulat, policarbonat etc.)

5.7 FUNCTIUNI PERMISE/INTERZISE - COMPATIBILITATE, INCOMPATIBILITATE FUNCTIONALA

. Ca functiuni admise - se propun orice functiuni complementare , cat si compatibile cu functiunea predominanta in zona – zona centra;la de institutii publice si servicii , conform Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000!

SUNT STRICT INTERZISE:

- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
  - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - constructii provizorii de orice natura;
  - depozitare en gros;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
  - depozitari de materiale refolosibile;
  - spalatorii chimice;
  - platforme de precolectare a deseurilor urbane;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
  - construcţii provizorii de orice natură;
  - dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi a antenelor pentru telefonie mobilă;
  - cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
  - dispunerea de panouri de afişaj pe faţadele cladirilor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;eventualele panouri de afisaj vor fi de sine statatoare de tip "obelisc etc" retrase de la DN1 cf avizelor de specialitate.

• 6 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE

In conformitate cu cerintele temei de proiectare, asa cum s-a mentionat anterior, din punct de vedere functional se propune modificarea functiunii pe zona aferenta terenului studiat astfel incat zona sa aiba functiunea de „**ZONA CONSTRUCTII DE SANATATE**".

POT , CUT PROPUS, REGIM DE INALTIME :

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT:	mp	%		PROPUS:	mp
	CONSTRUCTII	0	0%		CONSTRUCTII proiectii copertine	674.7
CIRCULATII	CIRCULATII PIETONALE			CIRCULATII	CIRCULATII PIETONALE 112.45 mp (5%)	
	CIRCULATII AUTO	0	0%		CIRCULATII AUTO 787.15 mp (35%)	899.6
	PARCARI				PARCARI	
	SPATII VERZI	2249	100%		SPATII VERZI	674.7
	CURTI CONSTRUCTII	2249	100%		TOTAL	2249

Regimul de inaltime max propus este :
de (S)+P+2E+M cu h max 15.0m masurati de la cota "0", hmax cornisa -12.00m
Regimul de inaltime min propus este :
P +pod cu h min 8 m, h streasina (cornisa) min -4.00m - masurati de la cota "0"

- **DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Echiparea edilitara a obiectivelor propuse se va realiza prin racordarea la retelele existente in zona, cu respectarea conditiilor din avizele de specialitate.

- **PROTECTIA MEDIULUI**

Destinatiile propuse nu prezinta riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislatia in vigoare.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- SSa vor toate masurile pentru a evitai poluariea de orice fel in zona
- DDepozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare , mai ales in ceea ce priveste deseurile medicale ce vor trebui ridicate de firma agremenatat in acest sens!

- **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR/

- CIRCULATIA TERENURILOR
-

Suprafata totala a zonei studiate este de 2249 mp, suprafata aflata in proprietate privata a Primariei Busteni si nu se propune a se ceda catre domeniul public – supralragirea drumului national realizandu -se in cadrul domeniului public !.

- CIRCULATIA TERENURILOR

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

- **CONDIŢII NATURALE**
- **DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE**

Conform studiului geotehnic intocmit de ing Ioan Petru Craciun

Date geotehnice

studiu geotehnic pentru solutia de consolidare a infrastructurii conform reglementarilor tehnice in vigoare;

In urma realizarii lucrarilor de teren analizelor de laborator si lucrarilor de birou s-a ajuns la urmatoarele concluzii: terenul de fundare are urmatoarea componenta – sol vegetal, argila sisturi de Sinaia, umplutura cu lentile de pietris , apoi roca de baza; teren bun de fundare conform NP074/2014. Se va verifica si daca terenul de fundare are proprietati contractile. Pentru alegerea adancimii de fundare se aplica prevederile normativului NP 126/2010.

(ii) studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice, dupa caz;

Nivelul hidrostatic: Apa subterana nu a fost identificata pana la adancimea cercetata(4m).

- **OCUPAREA TERENURILOR**

Constructiile propuse pe amplasamentul studiat vor respecta retragerile si alinierile prevazute in PUZ – plansa de reglementari urbanistice, astfel :

ALINIEREA minima fata de Bdul LIbertatii min 20m din axul DN1.

RETRAGERILE LATERALE - min H/2 din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 6.50m - necesara accesului masinilor de interventie,cat si pentru a nu obstructiona vizibiliataea, insorirea si ventilatia fondului construit existent, iar spre cele posterioare 7,50m

- **CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-a zona importanta de acces in Oraul Busteni, avand un cadru natural deosebit, precum si documentatiile realizate privind dezvoltarea viitoare in zona si constituindu-se intr-a continuare a functiunilor existente in vecinatatile imediate, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone funtionale unitare si bine structurate prin:

~ Incadrerea in zona centrala de institutii publice si servicii si functiuni complementare, adiacente zonei de locuire si turistice, respectiv in PUG Busteni;

~ Tratari de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata;

~ Rezolvarea unitara a intregii zone studiata si articularea corecta la zonele inconjuratoare;

~ Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atit a celor publice cit si a celor private;

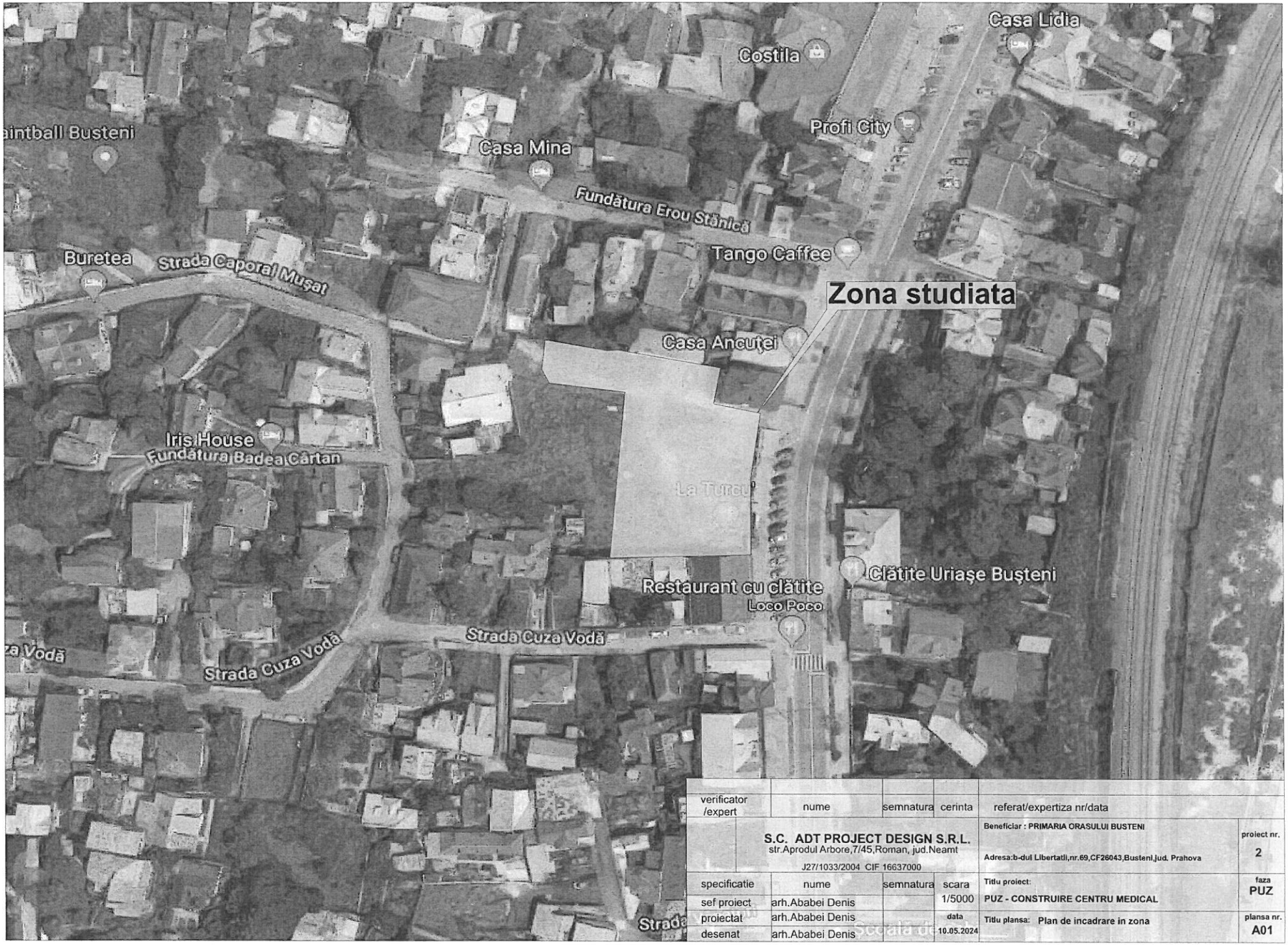
~ Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat cu respectarea zonelor de restrictie de construire si de protectie

~ Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;

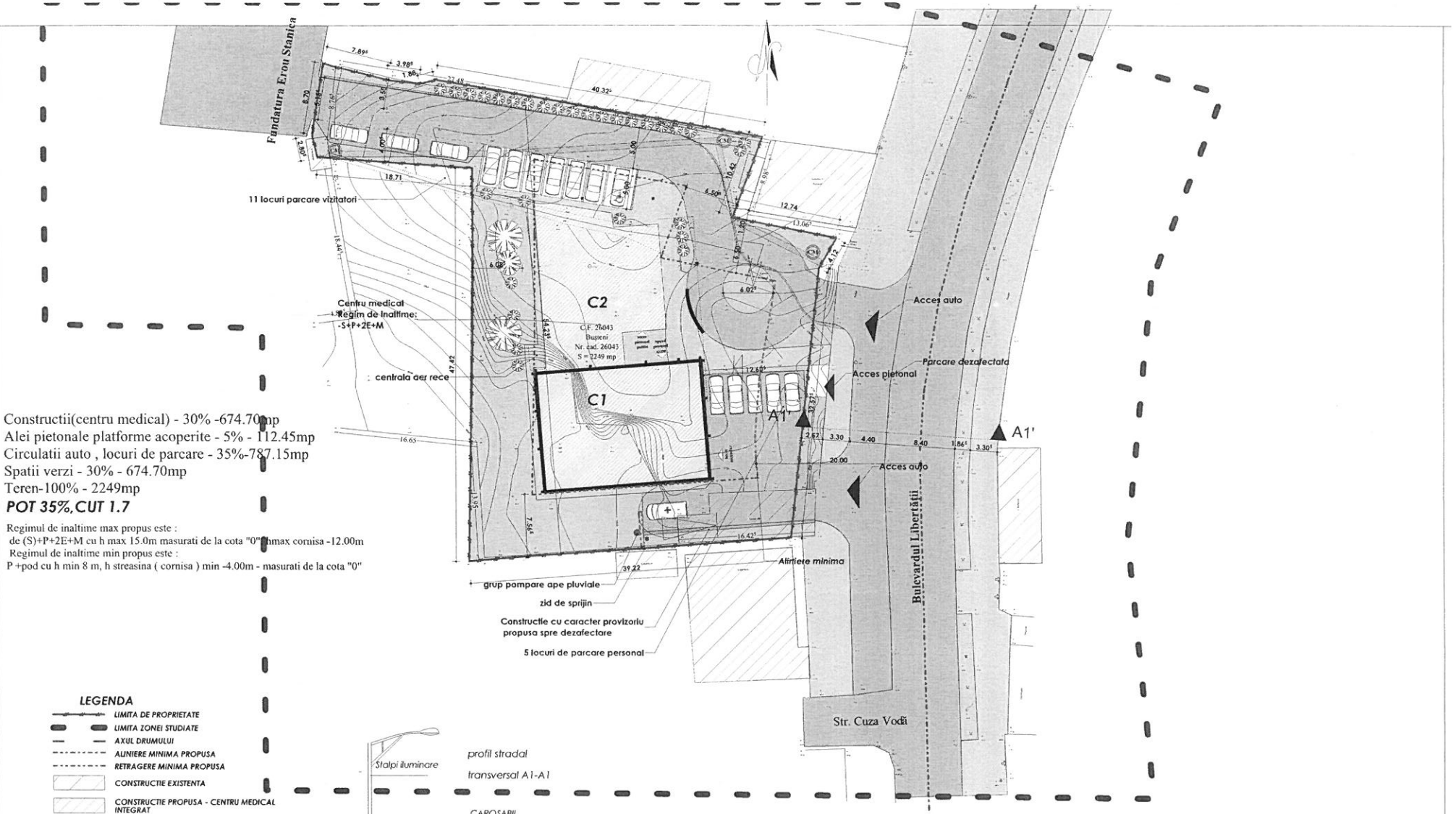
~ Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

Avand la baza reglementarile din prezentul PUZ se pot emite Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire pentru aceasta zona si se pot comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitara!

Întocmit,
Arh. Denis Ababei



verificator /expert	nume	semnatura	cerinta	referat/expertiza nr/data	
S.C. ADT PROJECT DESIGN S.R.L. str.Aprodul Arbore,7/45,Roman, jud.Neamt J27/1033/2004 CIF 16637000				Beneficiar : PRIMARIA ORASULUI BUSTENI Adresa:b-dul Libertatii,nr.69,CF26043,Busteni,Jud. Prahova	proiect nr. 2
specificatie	nume	semnatura	scara 1/5000	Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL	faza PUZ
sef proiect	arh.Ababei Denis				
proiectat	arh.Ababei Denis		data 10.05.2024	Titlu plansa: Plan de incadrare in zona	plansa nr. A01
desenat	arh.Ababei Denis				



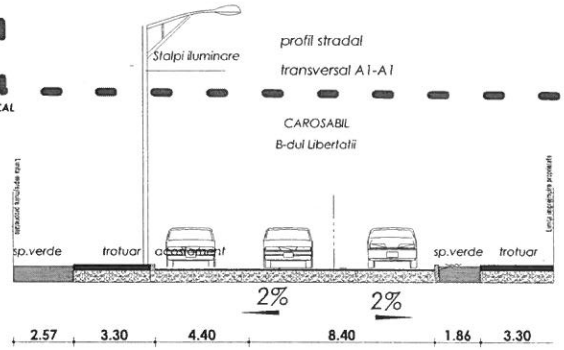
Constructii(centru medical) - 30% -674.70mp
Alei pietonale platforme acoperite - 5% - 112.45mp
Circulatii auto , locuri de parcare - 35%-787.15mp
Spatii verzi - 30% - 674.70mp
Teren-100% - 2249mp

POT 35%,CUT 1.7

Regimul de inaltime max propus este :
de (S)+P+2E+M cu h max 15.0m masurati de la cota "0" hmax cornisa -12.00m
Regimul de inaltime min propus este :
P +pod cu h min 8 m, h streasina (cornisa) min -4.00m - masurati de la cota "0"

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- AXUL DRUMULUI
- ALINIERE MINIMA PROPUSA
- RETRAGERE MINIMA PROPUSA
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- CONSTRUCTIE PROPUSA - CENTRU MEDICAL INTEGRAT
- TEREN ARABIL EXTRAVILAN
- DALE INIERBATE
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE
- PROFIL STRADAL
- ZONA VERDE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL



verificator /expert	nume	semnatura	cerinta	referat/expertiza nr/data

S.C. ADT PROJECT DESIGN S.R.L.
str.Aprodul Arbore,7/45,Roman, jud.Neamt
J27/1033/2004 CIF 16637000

Beneficiar : PRIMARIA ORASULUI BUSTENI
Adresa:b-dul Libertatii,nr.69,CF26043,Busteni,jud. Prahova

proiect nr. **24**

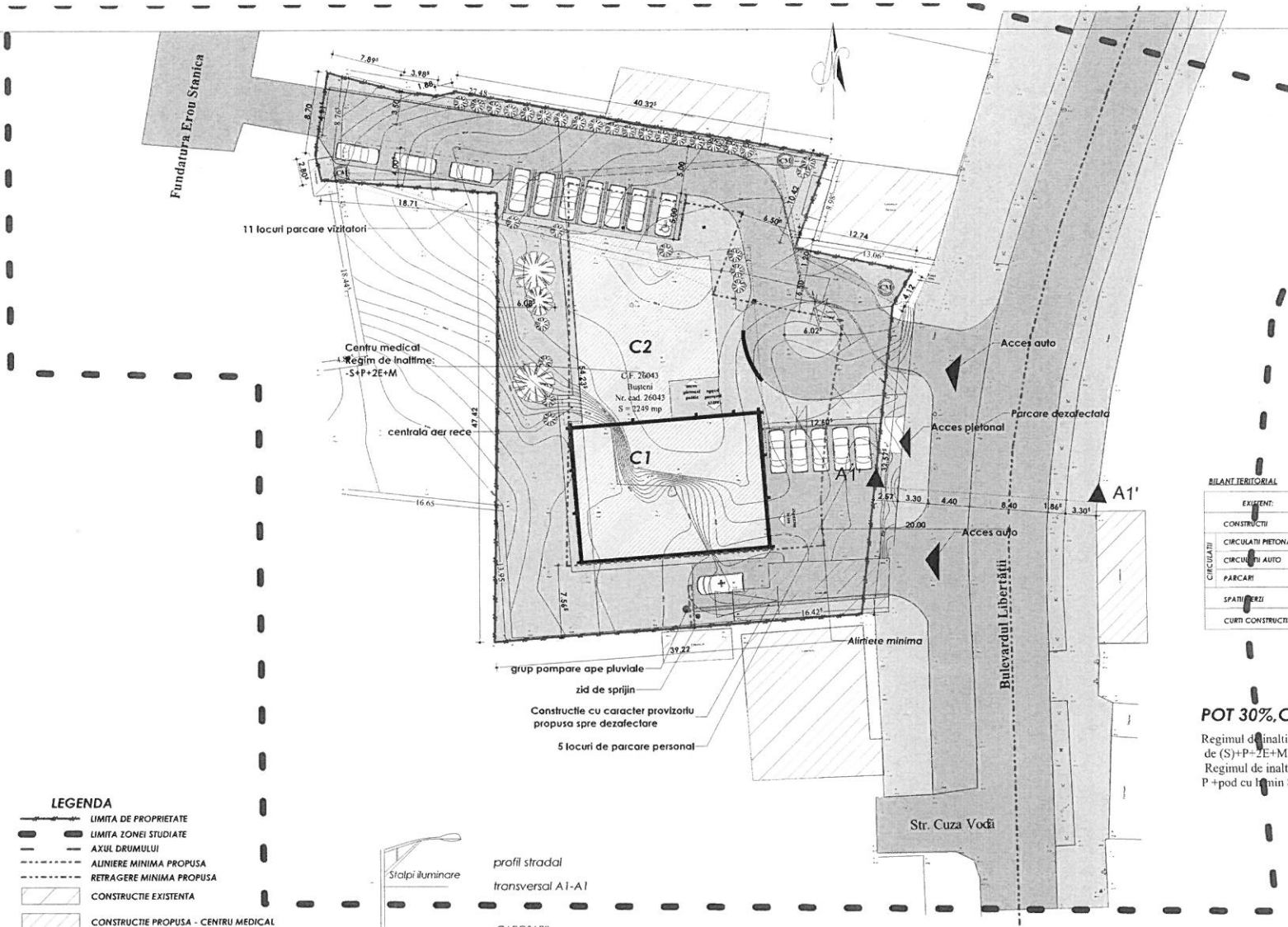
specificatie	nume	semnatura	scara
sef proiect	arh.Ababei Denis		1/500
proiectat	arh.Ababei Denis		data
desenat	arh.Ababei Denis		29.11.2017

Titlu proiect: **Construire centru medical**

faza **PUZ**

Titlu plansa: **PLAN DE SITUATIE**

plansa nr. **A02**



BILANT TERITORIAL

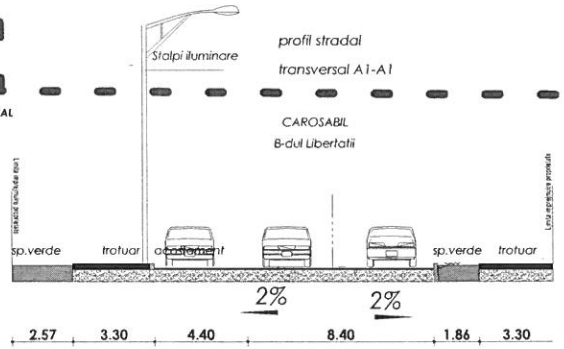
EXISTENT:	mp	%	PROPUS:	mp	%
CONSTRUCTII	0	0%	CONSTRUCTII proiectii coperitine	674.7	30%
CIRCULATII PIETONALE	0	0%	CIRCULATII PIETONALE (112.45 mp (5%))	899.6	40%
CIRCULATII AUTO			CIRCULATII AUTO (787.15 mp (35%))		
PARCARI			PARCARI		
SPATII VERZI	2249	100%	SPATII VERZI	674.7	30%
CURTI CONSTRUCTII	2249	100%	TOTAL	2249	100%

POT 30%, CUT 1.5

Regimul de inaltime max propus este :
de (S)+P+2E+M cu h max 15.0m masurati de la cota "0", hmax cornisa -12.00m
Regimul de inaltime min propus este :
P +pod cu h min 8 m, h streasina (cornisa) min -4.00m - masurati de la cota "0"

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- AXUL DRUMULUI
- ALINIERE MINIMA PROPUSA
- RETRAGERE MINIMA PROPUSA
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- CONSTRUCTIE PROPUSA - CENTRU MEDICAL
- DALE INIERBATE
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE
- PROFIL STRADAL
- ZONA VERDE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL



verificator /expert	nume	semnatura	cerinta	referat/expertiza nr/data

S.C. ADT PROJECT DESIGN S.R.L.
str.Aprodul Arbore,7/45,Roman, jud.Neamt
J27/1033/2004 CIF 16637000

Beneficiar : PRIMARIA ORASULUI BUSTENI
Adresa:b-dul Libertatii,nr.69,CF26043,Busteni,jud. Prahova

proiect nr. 2

specificatie	nume	semnatura	scara
sef proiect	arh.Ababei Denis		1/500
proiectat	arh.Ababei Denis		data
desenat	arh.Ababei Denis		10.05.2024

Titlu proiect: Construire centru medical — faza: PUZ

Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE — plansa nr.: A02

ANUNȚ SUPUNERE DEZBATERE PUBLICĂ PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL

ORAȘUL BUȘTENI, JUDETUL PRAHOVA, anunță dezbaterea publică privind intenția de **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL în Bulevardul Libertății, nr.69, număr cadastral 26043, tarlaua 6, parcela CC, 493, DN1.**

Perioada dezbaterii publice este conform legii.

Toate sugestiile/cererile/indicațiile/reclamațiile vor putea fi transmise în scris prin una din următoarele căi:

- Email la adresa: uatobusteni@gmail.com;
- Tel/Fax: +40 244322005 / +40244320752;
- La registratura Primăriei, de luni până vineri, între orele 9:00-15:00, sau prin corespondență postală la adresa: Primăria Orașului Bușteni, Județul Prahova, Bulevardul Libertății, nr.91.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului : Serviciul urbanism, doamna Roxana Crivăț.

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE.

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE VA FI AFIȘAT LA AVIZIERUL PRIMĂRIEI ORAȘULUI BUȘTENI.

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:	**2/2024**
Denumirea proiectului:	**PUZ – INTOMIRE PUZ – CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL STR. Bdul LIbertatii, nr.69 , Jud. Prahova, Oras Busteni**
Faza:	**PUZ**
Beneficiar:	**PRIMARIA ORASULUI BUSTENI**
Proiectant :	**SC ADT project designSRL, arh Denis Ababei**

Lista de semnături

Proiectat: arh. Denis Ababei

Data :2/101.05.2024

BORDEROU

- PIESE SCRISE
- Certificat de urbanism nr. 115 din 08.05.2024 eliberat de Primaria Orasului Busteni
- Extrase CF
- Copie CUI
- Aviz de oportunitate
- Avize conform CU
- Dovada dreptului de semnatura si achitarii taxei RUR
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Memoriu general
- Regulament
- CD

- PIESE DESENATE
  - Incadrare in zona A-01
  - Situatie existenta A-02
- Reglementari urbanistice A-03
- Plan cu propunerea de mobilare A-03.1
- Retele edilitare A-04
- Proprietatea asupra terenului A-05

Întocmit,
Arh. Denis Ababei

MEMORIU GENERAL

1 .INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii	**PUZ – INTOMIRE PUZ – CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL**
Beneficiar:	**PRIMARIA ORASULUI BUSTENI**
Amplasament	**str. Bsul Libertatii, nr 69, Orasul Busteni, jud. Prahova**
Faza de proiectare:	PUZ
Proiectant	SC ADT project design SRL, arh Denis Ababei
Nr proiect	proiect nr.2 din 10.05.2024

Date de identificare a investitiei S teren cf extras CF nr 26043 – Busteni , in suprafata de 2249mp,

1.2 BAZA LEGALA DE PROIECTARE

- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare - versiune realizata in cadrul Directiei Generale Dezvoltare Teritoriala a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016
  pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare aLegii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizarea documentaţiilor de urbanism
- Codul Civil;
- PUG Busteni;

1.3 SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

- stabilirea de noi reglementari specifice zonei functionale existente din care face parte amplasamentul : conform PUG Busteni - UTR 18 zona centrala C - subzona constructii de sanitate – UTR 18 cf Certificatului de Urbanism 115 din 08.05.2024 - Busteni
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi in zona studiata
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD

- PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG Busteni si parcelele din zona studiata fac parte din „UTR 18 – zona centrala C- zona institutiilor publice si servicii - subzona constructii de sanitate .

De mentionat ca amplasamentul este pe fostul amplasament al spitalului orasanesc actualmente demolat si prezenta lucrare trateaza conditiile de executare a unor constructii cu destinatia de centru medical , cu o plaja de functiuni ce poate fi complexa , continand functiuni partiale – minimale (min 5-6 cabinete si un centru de permanenta) dar cu un minim de functiuni si dotari pentru specialitati specifice zonei montane cu regim de inaltime minim P+pod si maximal – S+ P+2E+M si contine reglementari si functiuni urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si a Proiectului Tehnic de Executie in vederea edificarii centrului medical propus !

1.3 **SURSE DOCUMENTARE**

LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR PUZ

PUG BUSTENI aprobat cu HCJ 55/15.12.2000 si HCL 238/22.12.2015 si prelungit prin HCL 108/27.12.2023

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Baza topografica si identificare cadastrala

PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA ZONEI

Pentru zona studiata s-a intocmit doua proiecte de investitie.faza SF – Construire centru medical integrat si Amenajare parcare pietruita

Concluzii privind cele 2 studii anterior executate:

Conform Studiului de Fezabilitate intocmit de sc SMART TOPCAD PRODESIGN srl ,- Amenajare parcare pietruita.

Se recomanda ca amenjarea platformei sa se faca pe toata suprafata parcelei.

Canalul de colectare va fi captat printr-o teava PVC DN 400mm; vor fi prevazute 2 camine de vizitare noi iar caminul existent va fi reparat si prevazut cu capac carosabil.

Pentru a asigura scurgerea apelor pluviale de pe platforma in canalul colector. rigole carosabile, cu descarcarea in caminele proiectate. Se va tine seama si de cotele impuse de proprietatile adiacente si de cotele acceselor.

Este necesara realizarea unei sistematizari pe verticala a platformei, care sa permita evacuarea apelor pluviale spre rigolele carosabile.. Pantele transversale si declivitatile longitudinale se recomanda sa nu depaseasca valoarea de 3-5%.

Avand in vedere caracterul provizoriu al pietruirii, locurile de parcare si caile de acces nu vor putea fi marcate individual si delimitate exact pe suprafata pietruita. Beneficiarul sau administratorul platformei amenajate ca parcare va fi responsabil de organizarea locurilor de parcare si dirijarea circulatiei pe platforma pietruita.

Din punct de vedere al structurii rutiere se recomanda realizarea variantei 1-pietruirea platformei.si realizare a parcajelor auto! Datorita faptului ca au un caracter provizoriu , in aceasta etapa nu se vor propune locuri de parcare cu alimentare electrica – pentru vehiculele hibryde sau electrice !

Conform Studiului de Fezabilitate intocmit de sc ADT project design srl – Construire centru medical

Varianta de referinta (varianta minimala), nu insemna in mod necesar inexistenta oricarei investitii pe durata de referinta. Aceasta reprezinta acea situatie in care doar se mentine functionalitatea facilitatilor existente, la parametrii existenti (inclusiv eventuale investitii ulterioare, pentru mentinerea in stare de

functionare).

S-a efectuat compararea Scenariu cu Scenariu, astfel:

	1.Varianta minimalaCMI0	2.Varianta medie CMIb	3.Varianta maximala CMIa
1.Varianta minimala	x	2	3
2.Varianta medie	2	x	2
3.Varianta maximala	3	2	x

In urma evaluarii alternativelor s-a ales varianta nr.2 medie ca fiind varianta optima. Rezultatul obtinut in urma analizei multicriteriale este intarit si de urmatoarele avantaje ale utilizarii acestei variante (S2):

- Crearea unor noi locuri de munca (directe si indirecte);
- Capacitate maxima pentru a acoperi o mare plaja din nevoile medicale orasului Busteni;
- Asigurarea unui climat favorabil de dezvoltare, diminuarea ratei de imbolnavire;
- Costuri mai mici ca urmare a unor lucrari de amploare mai mica;

Mentionam ca datorita cadrului actual economic cat si international – varianta minimala este mult mai viabila – corpul C1 – extinderea cu un alt corp putanad fi realizata ulterior in conditii economice si internationale mai proprice si stabile!

- 2 **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
- **2.1 EVOLUTIA ZONEI**
- DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Prin PUZ se propune aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice pe amplasamentul studiat, studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente. De mentionat ca zona limitrofa Drumului National 1 se continua firesc cu o zona mixta de functiuni preponderenta de institutii, servicii , comert si dotari aferente, cat si zone turistice si locuire adiacente!

- CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Principala motivatie in sustinerea acestui proiect o constituie dorinta si nevoia de a crea o infrastructura medicala de calitate, la standard europene, care sa deserveasca intreaga comunitate

Pentru necesitatea si oportunitatea investitiei s-au luat in calcul si urmatoarele:

1. Specificul actului medical desfasurat in obiectivul vizat, caracterizat de:

- Asigurarea unui acces egal al cetatenilor la servicii de sanatate de calitate si eficiente; (in Zamora existand un spital , dar ce asigura servicii de sanatate unei anumite categorii profesionale)
- Profil medical inalt coerent cu specificul regional si local, aliniat cu prioritatile de dezvoltare regionala si cu tendintele de evolutie in domeniul sanatatii umane;

2. Constrangerile cu care se confrunta sistemul medical romanesc

– spatii necorespunzatoare, spatii lipsa;

- dotare incompleta cu echipamente necorespunzatoare in raport cu actul medical care se urmareste a fi implementat in aceasta unitate medicala,

- necesitati stringente de modernizare ,echipare, refunctionalizare , iginenizare a centrului medical integrat propus;

- lipsa fondurilor financiare pentru o intretinere periodica de inalta calitate

- POTENTIAL DE DEZVOLTARE / DISFUNCTII (RISCURI, OPORTUNITATI)

ANALIZA SWOT

PUNCTE TARI SI OPORTUNITATI	PUNCTE SLABE / RISCURI
• Amplasamentul se afla in vecinatatea unor zone dezvoltate, principala directie de dezvoltare in zona DN1 fiind in zona centrala cea a prestarilor de servicii, institutii showroom, puncte si zone turistice.si de locuire • legatura facila cu orasul • nvestitia creeaza un numar important de locuri de munca • Zona are acces la DN1 si adiacent la strazile secundara • Gabaritizarea si modernizarea infrastructurii	• circulatie pietonala deficitara • prezenta pe teren a unor constructii aflate in stare avansata de deteriorare • accesul actual nesatisfacator , pentru aceasta creandu-se in locurile de parcare actuale – o noua banda de circulatie auto cf cu Avizul de la DN

2.2 OBIECTIVE PRECONIZATE A SE ATINGE PRIN REALIZREA INVESTITIEI

Obiectivul general al proiectului il reprezinta imbunatatirea calitatii infrastructurii serviciilor de sanatate din orasul Busteni, pentru asigurarea unui acces egal al cetatenilor la servicii de sanatate calitative si eficiente, totodata participand la atingerea obiectivelor orizontale in domeniul egalitatii de sanse, protejarea mediului si dezvoltare durabila.

Scopul proiectului este cresterea calitatii actului medical si a serviciilor medicale si imbunatatirea infrastructurii in mediul urban turistic , prin oferirea de conditii proprice si desfasurarea activitatilor in conditii optime.

Scopul investitiei - refacerea centrului medical , atat de folositor comunitatii intr un mod exceptional , cu materiale durabile de calitate exceptionala - fatade ventilate ceramice tratate cu dioxit de titan ce se autocurata, elimina noxele si asigura oxigen activ si termoreflectorizante - cu grad mic de absorbtie a radiatiei infrarosii, pentru preintampinarea supraincalzirii anvelopantei; gresii si faiante interioare antibacteriana, antivirala , antimicrobiana cu dioxid de titan cu proprietati fotocatalitice, prin tratarea functiunii - de centru medical intr un mod nou, eurpean, psihilogic verde.

Prin implementarea investitiei propuse se vor atinge urmatoarele obiective preconizate:

- Asigurarea conditiilor optime pentru dezvoltarea actului medical la nivelul unitatii administrativ -teritoriale;
- Realizarea cladirii la cele mai inalte standarde conform cerintelor actuale astfel incat actul medical sa se desfasoare in conditii normale - europene;
- Imbunatatirea actului medical prin dotarea cu echipamente specifice, IT si materiale specifice pentru documentare.
- Imbunatatirea starii infrastructurii aferente centrului medical din Busteni prin lucrari de reabilitare a cailor de acces(pietonale si de acces auto si aprovizionare) , prin indiguirea si sitematizarea paraului existent, prin dispunerea a instalatiilor termice, sanitare si electrice si ventilatie intr -un mod "inteligent" - senzori optici pentru iluminat si deschideri automate de usi , dispunerea calculatoarelor de control microclimat si de asemnea se va acorda o importanta deosebita amenajarilor exterioare, astfel incat impactul psihologic asupra potentialilor pacienti sa fie minim.
- Imbunatatirea eficientei energetice a obiectivului prin lucrari de izolare termica a cladirii.

- Cresterea nivelului de dotare al unitatii cu sisteme informatice moderne, pentru crest-erea accesului la informatie si crearea bazelor pentru utilizarea noilor tehnologii;

Cladirea va corespunde din punct de vedere tehnic si estetic cerintelor tehnice, economice si tehnologice conform standardelor in vigoare. Din punct de vedere functional, constructia va raspunde cerintelor desfasurarii activitatilor medicale in mod corespunzator. Prezenta unui climat optim este absolut necesara pentru desfasurarea calitativa a actului medical.

- 2.3**INCADRAREA IN LOCALITATE**
- Zona studiata este amplasata in partea centrala a localitatii , ce este dezvoltata de lungul Drumului National 1(Bdul Libertatii), intre Casa Ancutei si restau-rantul "La Turcu , pe partea stanga a DN1, pe sensul de mers dinspre Ploiesti spre Brasov. De mentionat ca actualmente terenul este liber de orice sarcina , prin tema de proiectare dorindu-se realizarea unui centru medical integrat - pe fostul amplasament al vechiului Spital Orasanesc Busteni.
- Teritoriul administrativ al localitatii Busteni este marginit la nord de teritoriul adminis-trativ al localitatii Azuga la est de com Zamora (care apartine o. Busteni) , iar la sud de Poiana Tapului(car apartine de asemenea o .Busteni).
-

- **b**) relatiile cu zone invecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile;



- Terenul are o forma regulata si are urmatoarele vecinatati : Vecinatati - la est- str Libertatii constructia propusa fiind amplasata la 24,85m fata de axul strazii
- la sud - prop privata - restaurant "La Turcu" ce detine o terasa cu caracter provizoriu - propusa a fi dezafectata, constructia urmand a fi amplasata la 7.50m de la limita de proprietate laterala
- la vest - proprietati private - locuinte P, P+M si un lot neconstruit , fata de care constructia propusa va pastra o distanta de 7.50 de la limita de proprietate posterioara
- la nord - proprietate privata - farmacie ; fata de care constructia propusa va pastra o distanta de 6.50m de la limita de proprietate laterala

- **2.3 CIRCULATIA**

In ceea ce priveste trama stradala existenta in zona, aceasta este dezvoltata.

- Accesul proiectat este racordat la profilul transversal al drumului DN1 (E60) la pozitia km 130+948.8 si la km 130+932.2 stanga.

- In zona accesului drumul este in curba (R=110 m).

Vizibilitatea este buna atat spre stanga cat si spre dreapta (>100m).

Accesul este cuprins intre km 130+910 si km 130+955 stanga si are lungimea totala L=45.0 m.

De asemenea dinspre partea vestica se va realiza un acces seundar prin refacerea legaturii cu str. Fundatura Eroul Stanica.

2.4 Obiective specifice

La realizarea obiectivului, se vor avea în vedere următoarele :

- asigurarea priorităţii pentru fluxul principal, astfel încât traficul pe DN1 să nu fie stânjenit;
- asigurarea vizibilităţii şi siguranţei circulaţiei prin retragerea constructiilor
- amenajarea în plan orizontal şi vertical a accesului în mod corespunzator;
- asigurarea spaţiilor de dezvoltare viitoare a drumului national cu minimum latimea unei benzi de circulatie.
- indepartarea apelor pluviale de pe drumul national.
- amplasare indicatoare de circulaţie
- asigurarea circulatiei pietonale

• 2.5 **OCUPAREA TERENURILOR**

Zona construita adiacenta are un caracter relativ eterogen, fiind prezente in general contructii cu functiune de servicii,institutii publice, spatii comericale, turistice cat si locuinte,. Terenurile sunt proprietate private dar si domenii publice si proprietati private ale Primariei Busteni!

2.6 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei -Consultarea se va realiza, atat in procesul obtinerii Avizului de Oportunitate, cat si in procedura de emitere a Deciziei etapei de incadrare, emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Pragova. Totodata se va realiza si consultarea si informarea publica - in mediul media (in special pe site ul Primariei Busteni) pentru acest tip de documentatie urbanistica, potrivit O.M.D.R.L. nr. 2701/2010, cu modificarile si completarile ulterioare.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei : In ultimii ani s-a evidentiat intentia Primariei Busteni de a dezvolta zona turistic , servicii si dotari ca o prelungire fireasca a zonei mixte de a lungul DN1 (Bdul Libertatii) cat si refacerea centrului medical .

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ : In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG BUsteni, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat, a unei zone ce a fost intiparita in constiinta cetatenilor ca fiind o subzone a constructiilro de sanitate!

• 3 **ECHIPAREA EDILITARA**

Alimnetarea cu apa

- Alimentarea cu apa, se va realiza din reteaua de apa existenta stradala de pe bdul Libertatii . Pe fiecare racord de bransament se va monta si un hidrant de incendiu Dn 100, ce va asigura un debit de 10 l/s
- Necesarul de apa -
- Qn zi max= 101.84 mc/zi;
- Qn zi med =78.34 mc/zi;
- Qn orar max= 12.74 mc/ora;
- **In varianta minimala Qn zi max= 21.45 mc/zi;**

Evacuarea apelor de tip menajer si pluviale:

IN zona există colector de canalizare menajera pe Bdul Libertatii din tuburi de beton Dn 1000, la care se va racorda si canalizarea menajeră de la cele obiectivele propuse a se executa. Apele uzate de tip menajer vor fi colectate prin coloane cu descarcare in camin : apele menajere sunt colectate de coloane si conducta amplasate la demisolul centrului medical , de unde sunt descarcate gravitational in colectorul stradal prin conducta din PVC –KG De 250 mm.

Volumele evacuate -

- Qev zi max= 50.92 mc/zi;
- Qev zi med =39.17 mc/zi;
- Qev orar max= 6.37 mc/ora;
- **In varianta minimala Qev zi max= 14.65 mc/zi;**

Apele pluviale colectate de pe platformele exterioare, parcări sunt colectate prin intermediul gurilor de scurgere amplasate pe întreaga suprafaţă a parcărilor şi drumurilor din zona studiată. Pe traseul conductei de canalizare ape pluviale se vor realiza camine de canalizare tip gaiger cu sifon si depozit , carosabile.

Inainte de racordarea la colectorul pluvial de pe str. Libertatii, apele sunt trecute printr-un separator de hidrocarburi dimensionat pentru Qpl= 50 l/s.

-Apele pluviale de pe constructiile propuse vor fi colectate printr un sistem de jgheburi si burlane(ascunse) si printr -un sistem de rigole vor fi deversate in colectorul stradal; Apele pluviale de pe alei , platforme si drumurile de incinta, vor fi de asemenea deversate in colectorul stradal . .

De mentionat ca pe teren exista un paraias de suprafata , cu debit mic ce va fi captat in PVC-KG Dn300, ce la randul sau e protejat cu o carcasa beton armat si va fi directionat prin intermediul celor 3 camine de vizitare spre exteriorul proprietatii.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face conform cu studiul de solutie avizat; si se va realiza din reteaua electrica de inalta tensiune 20kV - prin intermediul punctului de transformare existent - de unde se va distribui subteran (0,4kV) in cladirile din incinta. Instalatiile electrice au o putere instalata Pinst= 337.65 kW si o putere de maxim simultan absorbita de Pmaxabs= 186.52 kW pentru toti consumatori electrici aferenti obiectivului. De mentionat si grupul electrogen propriu ce trebuie sa asigure min20% din puterea max instalata,respectiv 68kW in cazurile exceptionale(iluminat de siguranta, aparate ce trebuiesc folosite24h/24h, aparate vitale etc).

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In zona studiata exista retea de distributie a gazelor naturale la care obiectivul va fi bransat - in vederea incalzirii de apa calda menajera si tehnologica , cat si a incalzirii agentului termic . P=400kw – in varianta minimala P-60kW

TELEFONIZARE

In zona exista retele de telefonie atat fizxa , cat si mobila, la care imobilul va fi bransat.

- **4PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu inconjurator , insa trebuie mentionat

traficul ridicat auto din zona - de pe Drumul National 1 , ce uneori (in orele de varf de trafic) poate afecta mediul inconjurator, atat acustico-fonic , cat si al emisiilor poluante specifice autoturismelor, insa problema ce va fi indepartata odata cu realizarea ocolitoarei orasului Busteni aflata in executie!

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

- **5 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
- **5.1PREVEDERI ALE PUG si PUD EXISTENTE**
- institutiilor publice si servicii - subzona constructii de sanitate .
- De mentionat ca amplasamentul este pe fostul amplasament al spitalului orasanesc actualmente demolat si prezenta lucrare trateaza conditiile de executare a unor constructii cu destinatia de centru medical , cu o plaja de functiuni ce poate fi complexa , continand functiuni partiale – minimale (min 5-6 cabinete si un centru de permanenta) dar cu un minim de functiuni si dotari pentru specialitati specifice zonei montane cu regim de inaltime minim P+pod si maximal – S+ P+2E+M si contine reglementari si functiuni urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si a Proiectului Tehnic de Executie in vederea edificarii centrului medical propus !

5.2 IMPACT ECONOMIC ; COSTURI

Impactul economic asupra UTR nu este unul semnificativ,- in varianta minimala suprafata studiata este redusa in raport cu aceasta iar investitia este una de natura a produce un asemenea impact; prin realizarea noii infrastructuri rutiere in cadrul parcelei generatoare PUZ , cat si modernizarea si regabaritizarea infrastructurii utilitare existente .

Din punct de vedere al costurilor implicate, datorita caracterului exclusiv privat al investitiei acestea vor fi suportate exclusiv de catre investitor,

5.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este structurat si pe verticala - (in cazul subzonei propuse prin prezentul PUZ) se accepta locuri de parcare cu dale inierbate .

- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate;

-Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita;

-Sunt interzise speciile de plante straine, invazive, cele ce pot fi usor parazitate sau cele care pot creea disconfort functiunii propuse cum ar fi speciile de plopi.

- Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei

- În interiorul parcelei, este prevazut un procent de minim 30% pentru spaţiile verzi, in care se pot amenaja rasaduri de flori, tufe, sau doar gazon natural(inierbat). Pentru a se realiza acest lucru, se propune ca la nivelul subteran sa fie organizata parcari de mari dimeniuni, pentru a afecta cat mai putin mediul inconjurator , cat si vizual cele doua subzone propuse prin prezentul PUZ!

Pe terenurile inapte pentru vegetatie (ramblee eterogene, marne, nisipuri etc.) sunt necesare săpături pentru aşternerea de pământ vegetal în grosime de 0,20-0,30 metri pentru gazon, 0,40 metri pentru decoratiile florale, 0,50 metri pentru trandafiri şi plantele perene, 0,60 metri pentru masivele de arbuşti. Pentru arbuştii plantati solitar sau în grupuri, nu se prevăd săpături în spatii largi pentru încastrarea solului fertil, ci acesta se va adăuga în gropile de plantare.Trasarea pe teren a proiectului este precedată de înlăturarea tuturor elementelor care nu intră în viitoarea amenajare: demolarea constructiilor inutile, tăierea vegetatiei lemnoase necorespunzătoare, recuperarea prin transplantare a arbuştilor şi arborilor care suportă această lucrare; curătirea terenului de moloz, cioturi, pietre şi alte deşeuri, înlăturarea

buruienilor care acoperă solul (tăieri şi ardere). .Trasarea proiectului se realizează prin pichetarea planimetrică şi altimetrică, prin care se transpun pe teren atât desenul în plan al proiectului cât şi cotele viitoarei amenajări. Ca primă etapă, se marchează pe teren limitele zonelor care vor fi afectate de lucrările de terasament şi se instalează pichetii de nivelment conform proiectului. După efectuarea terasamentelor generale se face trasarea pe teren a planului de amenajare, în etape, conform eşalonării lucrărilor de executie, începând cu fixarea locului liniilor importante ale desenului – axe principale şi schema generală a circulatiei şi terminând cu detaliile. Pe suprafete întinse, pichetarea traseelor se face prin metode topografice, cu ajutorul instrumentelor uzuale. Pe suprafete mici se utilizează metoda caroiajului.Aceasta constă în raportarea pe teren a unei retele de pătrate executate pe proiect la o scară dată şi transpunerea elementelor din planul desenat (plantatii, trasee de alei etc.)

5.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Modernizarea circulatiei in zona vizeaza in principal realizarea unui acces mai larg , cat si realizarea unei benzi suplimentare auto!. Astfel, se propune optimizarea acceselui auto la circulatiile de incinta de pe terenul studiat si la parcarile propuse suprateran, care vor deservi functiunea propuse. De mentionat si realizarea accesului secundar in prelungirea Fundaturii Erou Stanica.

5.5 RESTRICTII DE CONSTRUIRE

a) fata de axul DN 1 – retragerile minime sunt de 13m stanga dreapta , insa alinierea catre DN1 impinge practic constructia la 20m de exul strazii!

c) fata de axul caii ferate 100m st/dr – de mentionat ca proprietatea este amplasata la 92,5 de axul caii ferate, insa alinierea impinge practic constructia la mai mult de 100 de m – nefiind afectata astfel zona de protectie!

5.6 ASPECTUL CLADIRILOR

Volumetria propusa va trebui sa se dezvolte in dialog direct cu volumele ce caracterizeaza morfologia zonei studiate, arhitectura si estetica constructiilor vor trebui sa se integreze in contextul urban dat de ansamblul construit existent si se va adapta topografiei terenului , regimul de inaltime descrescand astfel cu cat terenul are cote superioare , astfel incat sa existe o perceptie "terasata" dinamica dinspre DN1, iar cladirile existente aflate spre str. Fundatura Erou Stanica sa nu fie obturate vizual - de noile constructii propuse !.

Cladirile propuse vor avea arhitectura contemporana ,, cu volume bine definite si care sa nu intre in conflict cu arhitectura limitrofa zonei centrale; se va urmari o armonizare vizuala cu zona mixta amplasata de a lungul Bdului Libertatii .

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, proiecte pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Sacele.

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals,tigla falsa, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (tabla ondulata, plastic ondulat, policarbonat etc.)

5.7 FUNCTIUNI PERMISE/INTERZISE - COMPATIBILITATE, INCOMPATIBILITATE FUNCTIONALA

. Ca functiuni admise - se propun orice functiuni complementare , cat si compatibile cu functiunea predominanta in zona – zona centra;la de institutii publice si servicii , conform Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000!

SUNT STRICT INTERZISE:

- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
  - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - constructii provizorii de orice natura;
  - depozitare en gros;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
  - depozitari de materiale refolosibile;
  - spalatorii chimice;
  - platforme de precolectare a deseurilor urbane;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
  - construcţii provizorii de orice natură;
  - dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile şi a antenelor pentru telefonie mobilă;
  - cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
  - dispunerea de panouri de afişaj pe faţadele cladirilor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;eventualele panouri de afisaj vor fi de sine statatoare de tip "obelisc etc" retrase de la DN1 cf avizelor de specialitate.

• 6 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE

In conformitate cu cerintele temei de proiectare, asa cum s-a mentionat anterior, din punct de vedere functional se propune modificarea functiunii pe zona aferenta terenului studiat astfel incat zona sa aiba functiunea de „**ZONA CONSTRUCTII DE SANATATE**".

POT , CUT PROPUS, REGIM DE INALTIME :

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT:	mp	%		PROPUS:	mp	%
	CONSTRUCTII	0	0%		CONSTRUCTII proiectii copertine	674.7	30%
CIRCULATII	CIRCULATII PIETONALE			CIRCULATII	CIRCULATII PIETONALE 112.45 mp (5%)		
	CIRCULATII AUTO	0	0%		CIRCULATII AUTO 787.15 mp (35%)	899.6	40%
	PARCARI				PARCARI		
	SPATII VERZI	2249	100%		SPATII VERZI	674.7	30%
	CURTI CONSTRUCTII	2249	100%		TOTAL	2249	100%

Regimul de inaltime max propus este :
de (S)+P+2E+M cu h max 15.0m masurati de la cota "0", hmax cornisa -12.00m
Regimul de inaltime min propus este :
P +pod cu h min 8 m, h streasina (cornisa) min -4.00m - masurati de la cota "0"

- **DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Echiparea edilitara a obiectivelor propuse se va realiza prin racordarea la retelele existente in zona, cu respectarea conditiilor din avizele de specialitate.

- **PROTECTIA MEDIULUI**

Destinatiile propuse nu prezinta riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislatia in vigoare.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

•

Sa vor toate masurile pentru a evitai poluariea de orice fel in zona

•

Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare , mai ales in ceea ce priveste deseurile medicale ce vor trebui ridicate de firma agremenatat in acest sens!

- **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR/

- CIRCULATIA TERENURILOR
-

Suprafata totala a zonei studiate este de 2249 mp, suprafata aflata in proprietate privata a Primariei Busteni si nu se propune a se ceda catre domeniul public – supralragirea drumului national realizandu -se in cadrul domeniului public !.

- CIRCULATIA TERENURILOR

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**
- **CONDIŢII NATURALE**
- **DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE**

Conform studiului geotehnic intocmit de ing Ioan Petru Craciun

Date geotehnice

studiu geotehnic pentru solutia de consolidare a infrastructurii conform reglementarilor tehnice in vigoare;

In urma realizarii lucrarilor de teren analizelor de laborator si lucrarilor de birou s-a ajuns la urmatoarele concluzii: terenul de fundare are urmatoarea componenta – sol vegetal, argila sisturi de Sinaia, umplutura cu lentile de pietris , apoi roca de baza; teren bun de fundare conform NP074/2014. Se va verifica si daca terenul de fundare are proprietati contractile. Pentru alegerea adancimii de fundare se aplica prevederile normativului NP 126/2010.

(ii) studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice, dupa caz;

Nivelul hidrostatic: Apa subterana nu a fost identificata pana la adancimea cercetata(4m).

- **OCUPAREA TERENURILOR**

Constructiile propuse pe amplasamentul studiat vor respecta retragerile si alinierile prevazute in PUZ – plansa de reglementari urbanistice, astfel :

ALINIEREA minima fata de Bdul LIbertatii min 20m din axul DN1.

RETRAGERILE LATERALE - min H/2 din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 6.50m - necesara accesului masinilor de interventie,cat si pentru a nu obstructiona vizibiliataea, insorirea si ventilatia fondului construit existent, iar spre cele posterioare 7,50m

- **CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-a zona importanta de acces in Oraul Busteni, avand un cadru natural deosebit, precum si documentatiile realizate privind dezvoltarea viitoare in zona si constituindu-se intr-a continuare a functiunilor existente in vecinatatile imediate, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone funtionale unitare si bine structurate prin:

~ Incadrerea in zona centrala de institutii publice si servicii si functiuni complementare, adiacente zonei de locuire si turistice, respectiv in PUG Busteni;

~ Tratari de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata;

~ Rezolvarea unitara a intregii zone studiata si articularea corecta la zonele inconjuratoare;

~ Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atit a celor publice cit si a celor private;

~ Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat cu respectarea zonelor de restrictie de construire si de protectie

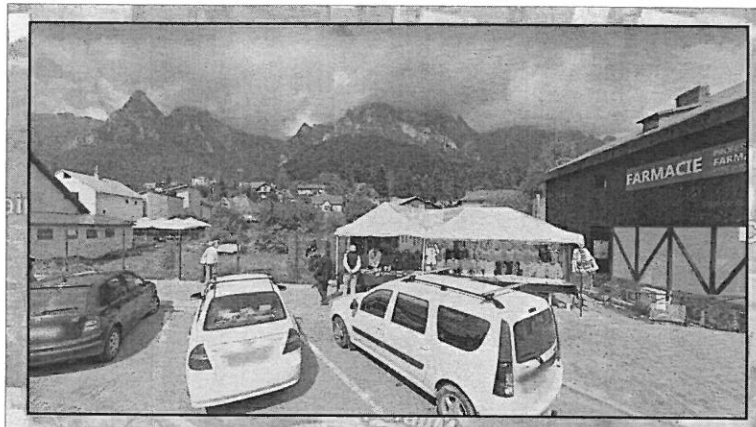
~ Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;

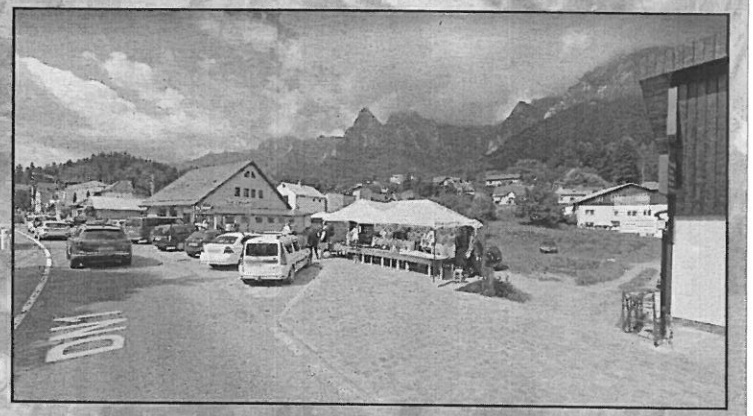
~ Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

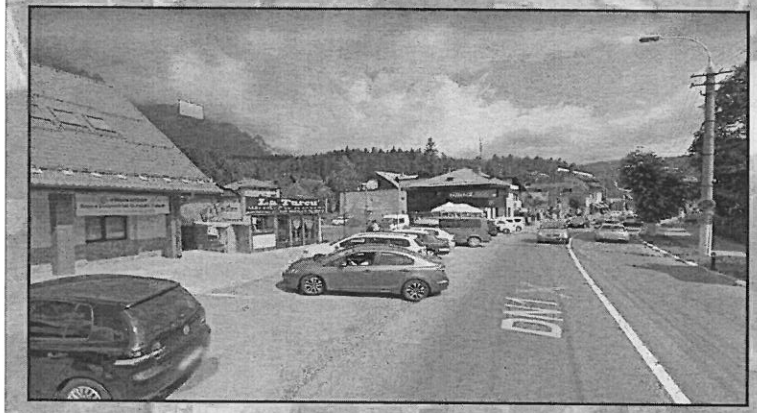
Avand la baza reglementarile din prezentul PUZ se pot emite Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire pentru aceasta zona si se pot comanda studii de fezabilitate pentru

echiparea edilitara!

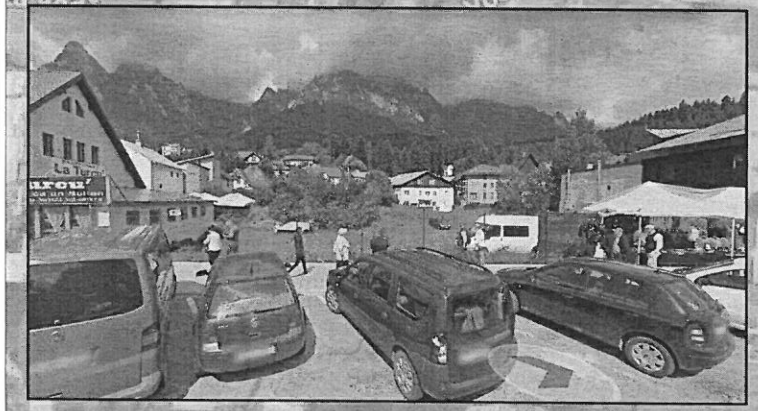
Întocmit,
Arh. Denis Ababei













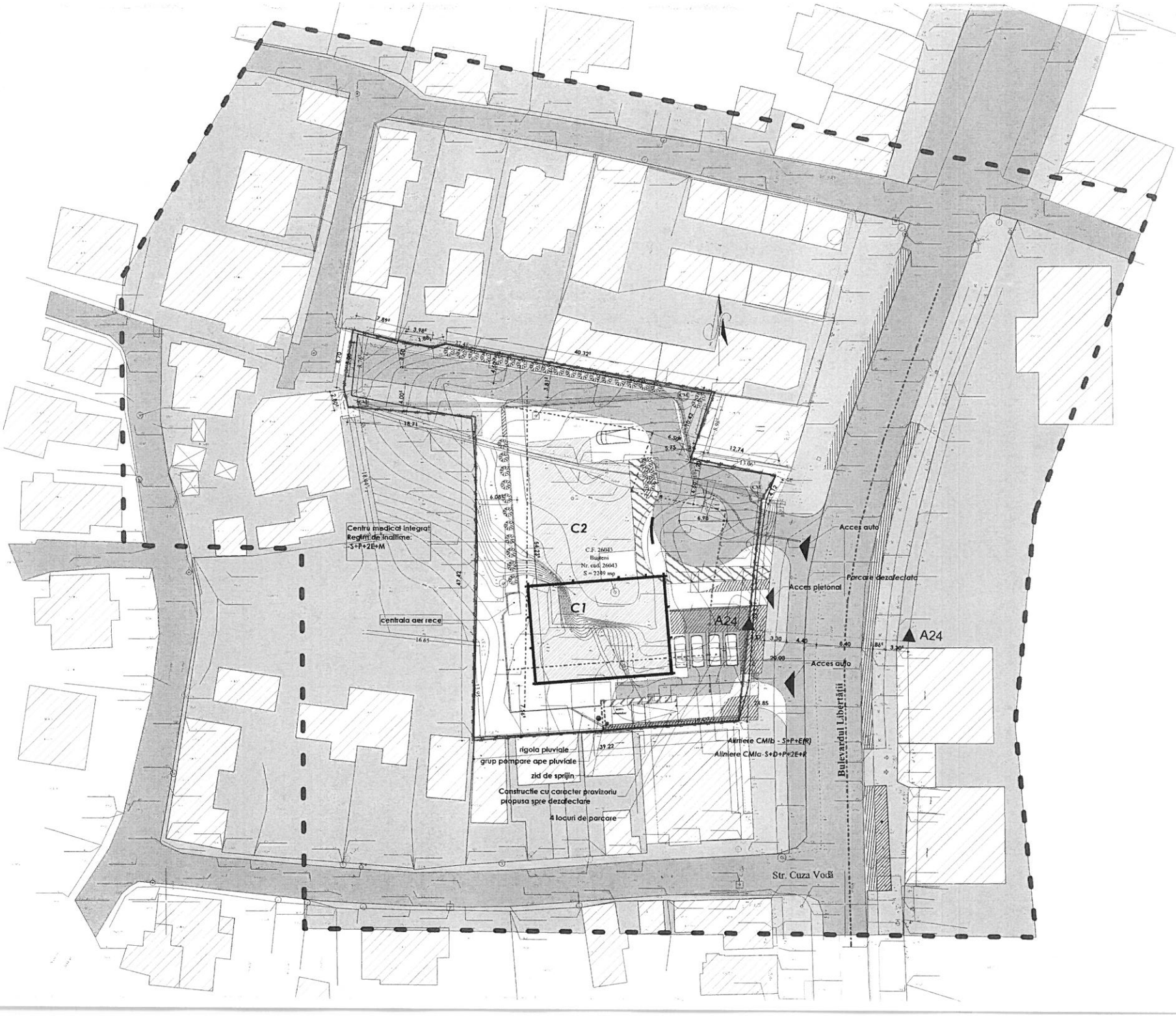
Casa Lidia
Costila
Casa Mina
Fundatura Erou Stanica
Tango Caf
Casa Ancutei
La Turcu'
Restaurant cu ciati
Strada Cuza Voda

verificator /expert	nume	semnatura	cerinta	referat/expertiza nr/data
	S.C. ADT PROJECT DESIGN S.R.L. str.Aprodul Arbore,7/45,Roman, jud.Neamt J27/1033/2004 CIF 16637000			**Beneficiar : PRIMARIA ORASULUI BUSTENI** Adresa:b-dul Libertatii,nr.69,CF26043,Busteni,jud. Prahova
specificatie	nume	semnatura	scara	**Titlu proiect:** PUZ - CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL
sef proiect	arh.Ababei Denis		1/5000	
proiectat	arh.Ababei Denis		data 10.05.2024	**Titlu plansa:** VEDERE EXISTENT
desenat	arh.Ababei Denis			

proiect nr. 2

faza PUZ

plansa nr. A01'


Centru medical integrat
Regim de înălțime:
S+P+2E+M
C2
C.F. 26043
Bujoreni
Nr. cad. 26043
S = 2280 mp
C1
centrala aer rece
rigola pluviale
grup pompare ape pluviale
zid de sprijin
Construcție cu caracter provizoriu
propusa spre dezafectare
4 locuri de parcare
Acces auto
Parcare dezafectata
Acces pietonal
Acces auto
A24
A24
Aliniere CMIb - S+P+E(R)
Aliniere CMIa- S+D+P+2E+R
Bulevardul Libertății
Str. Cuza Vodă

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	29924
Ziua	07
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100128713013

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 26043 Busteni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Busteni, Bdul Libertatii, Nr. 69, Jud. Prahova, T 6 ; PARC. 493

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	26043	Din acte: 2.249 Masurata: 2.209	T 6 ; PARC. 493

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
37950 / 02/05/2017		
Act Notarial nr. 253, din 27/04/2017 emis de NP Danescu Petruta;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 26043 a imobilului cu numarul cadastral 26043/Busteni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 23248 inscris in cartea funciara 23248;	A1
Act Administrativ nr. HCL NR.45, din 14/09/1999 emis de CONSILIUL LOCAL BUSTENI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORASUL BUSTENI**, CIF:2845729, (domeniu public)	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23248/Busteni, inscrisa prin incheierea nr. 31966 din 06/06/2011;	
34170 / 17/04/2018		
Act Administrativ nr. 21719, din 12/03/2018 emis de OCPI PRAHOVA;		
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL BUSTENI**	
B5	se indreapta eroarea materiala strecurata in suprinsul prezentei carti fuciare si in cuprinsul incheierii nr. 37950/2017 in sensul ca se intabuleaza dreptul de administrare sub B3 in favorea CONSILIULUI LOCAL BUSTENI si nu sub C1 in partea III a cartii funciare	A1
29924 / 07/03/2023		
Act Notarial nr. 299, din 21/02/2023 emis de NP COSTEA ANDRA IOANA;		
B6	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale in sensul modificarii limitelor si suprafetei imobilului conform documentatie tehnice avizate	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
26043	Din acte: 2.249 Masurata: 2.209	T 6 ; PARC. 493

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	Din acte: 2.249 Masurata: 2.209	6	493	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.088
3	4	6.741
5	6	26.537
7	8	10.892

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	18.061
4	5	13.477
6	7	4.963
8	9	7.509

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
9	10	15.726
11	12	17.535
13	14	3.772
15	16	1.499
17	18	8.382
19	20	10.243
21	22	2.044
23	24	0.533

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
10	11	5.324
12	13	9.813
14	15	12.742
16	17	9.063
18	19	16.772
20	21	4.227
22	23	5.219
24	1	6.027

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluţionării,
07-03-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
FLORIAN STAN
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)