

ORAS STATIUNE PREDEAL

PRIMARIA ORASULUI PREDEAL-JUDETUL BRASOV
B-dul Mihail Saulescu Nr.127



Secretariat: tel. 0268456237; fax: 0268-45542

Nr.4139 /13.03.2023

Raport de informare si consultare a publicului
privind propuneri preliminare PUZ
“ **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI AFERENTE , SPATII COMERCIALE** “
orasul Predeal, localitatea Timisul de Jos, Sos.Nationala, nr.26 –DN1

In conformitate cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism, se intocmeste prezentul raport in legatura cu procedura de informare si consultare a publicului privind documentatia PUZ, pentru terenurile situate in oraul Predeal, localitatea Timisul de Jos, Sos.Nationala, nr.26 –DN1, “ **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI AFERENTE , SPATII COMERCIALE** “ .

INITIATOR: UNGUREANU MIHAIL, SC BOGDAN INVEST SRL
Sediul: BRASOV, Str.Ghimbaselului, nr.3

ELABORATOR

SC MGM URBAN PROIECT SRL – arh.MICIOIU GABRIELA
Sediul: Brasov, Str.Carpatilor, nr.44, corp C , ap.2, tel.0728860868

2) Potrivit metodologiei , informarea si consultarea publicului privind propuneri preliminare PUZ aferent imobilului situat in oraul Predeal, localitatea Timisul de Jos, Sos.Nationala, nr.26 –DN1 , s-a desfasurat astfel :

Urmare a inregistrarii la Primaria Orasului Predeal , sub nr.1569/30.01.2023 a documentatiei tehnice privind propuneri preliminare PUZ “ **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI AFERENTE , SPATII COMERCIALE** “ de catre UNGUREANU MIHAIL, SC BOGDAN INVEST SRL s-a demarat procedura de infomare a populatiei in conformitate cu prevederile Ordinului 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 astfel :

- publicarea anuntului de informare publica nr.1809/02.02.2023 privind propuneri preliminare PUZ “**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI AFERENTE , SPATII COMERCIALE** “ pe pagina de internet a Primariei oras Predeal pe site-ul : primaria-predeal.ro/anunturi-publice insotit de memoriul de prezentare si planse desenate, in data de 03.02.2023 aducandu-se la cunostinta publicului interesat posibilitatea, modul si perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si transmite observatii, opinii, sugestii la sediul autoritatii publice din str.Mihail Saulescu, nr.127, Predeal .

- afisarea in data de 03.02.2023, la sediul Primariei oras Predeal in spatiul special amenajat de la parterul institutiei a plansei " Reglementari urbanistice " conform procesului verbal de afisare 1924/03.02.2023 ;
- prezentarea a 3 fotografii din unghiuri diferite, realizate prin incadrarea in fotografie a unor repere urbane locale prin care se face dovada amplasarii panourilor cu propuneri preliminare PUZ la parcela care a generat PUZ, anexate la dosarul de informare si consultare a publicului ; (s-a facut adresa pentru corelarea termenului de afisare de pe panourile de afisaj transmisa catre SC BOGDAN INVEST SRL nr.1569/02.02.2023) .
- notificarea vecinilor adiacenti proprietatii care a generat PUZ , adresa cu nr. 2219/09.02.2023 adresa transmisa catre : ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA OLT SISTEMUL DE GOSPODARIRE A APELOR BRASOV, Barbulescu Remus Dacian si Barbulescu Natalia Marcela, Neculaie Alexandru, DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI BRASOV.

Observatiile, propunerile, sugestiile si opiniile cu valoare de recomandare ale cetatenilor au putut fi exprimate in scris prin transmiterea acestora in format electronic prin mail, comentarii pe pagina de internet a Primariei Predeal, scrisori prin posta , inregistrari direct la registratura Primariei Predeal.

Deasemenea , li s-a oferit ocazia celor afectati sau interesati de aceasta investitie de a discuta propunerea cu initiatorul si proiectantul si de a-si exprima rezerve , a formula observatii sau a sesiza probleme pertinente legate de propunerile PUZ, prin comunicarea datelor de identificare ale beneficiarului si ale proiectantului .

Publicul a fost informat ca poate consulta documentatia depusa la Primaria oras Predeal in spatiul special amenajat de la parterul institutiei in intervalul 03.02.2023-27.02.2023 .

Documentatia expusa/disponibila pentru consultare la sediul Primariei oras Predeal nu a fost solicitata/consultata de niciun cetatean.

Rezultatul informarii si consultarii publicului s- a materializat in prezentul raport, care va fi afisat pe site-ul Primariei orasului Predeal .

S-au inregistrat urmatoarele adrese (opinii/recomandari/raspunsuri)

- 3264/27.02.2023 (Niculae Alexandru, Niculae Ioan, Barbulescu Natalia Marcela, Barbulescu Remus Dacian prin Avocat IULIA MULLER-KUTI)
- 3120/23.02.2023 SISTEMUL DE GOSPODARIRE A APELOR BRASOV
- S-a raspuns la adresa nr.3264/27.02.2023 catre (Niculae Alexandru, Niculae Ioan, Barbulescu Natalia Marcela, Barbulescu Remus Dacian prin Avocat IULIA MULLER-KUTI)

Informarea si consultarea publicului s-a efectuat respectand principiul transparentei in administratia publica si liberului acces la informatii de interes public .

Se publica anexat la prezentul raport adresele cu observatii si sugestii si raspunsul la acestea .

Intocmit
Barabas Sebastian





ORAS
STATIUNE
PREDEAL
PRIMARIA ORASULUI PREDEAL-JUDETUL BRASOV
B-dul Mirii Săușescu Nr.327



Nr. 3264 /06.03.2023

Catre:

Niculae Alexandru, Niculaie Ioan, Natalia Marcela, Barbulescu Remus Dacian
Prin avocat Iulia Muller Kuti
Brasov , str. Petru Maior nr.2, ap. 2
Email : avocat.iuliamuller@yahoo.com

Fata de adresa dumneavoastra inregistrata la Primaria Predeal cu nr. 3264/27.02.2023 prin care formulati opozitii cu privire la Memoriul PUZ *Ansamblu rezidential cu dotari aferente si spatii comerciale – Predeal, Timisul de Jos nr.26* ,va comunicam urmatoarele :

In conformitate cu prevederile Legii 350/2001 actualizata, *prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;*” art. 32, al 5, litera a).

PUZ-ul ce se afla in curs de elaborare propune construirea unui ansamblu de locuinte colective si dotari complementare, spatii comerciale. In consecinta PUZ-ul nu reglementeaza interdictia de a se construi locuinte colective, ci propune construirea acestor. Prin PUZ se stabilesc reglementari noi cu privire la Regimul de construire si functiunea zonei. Functiunea propusa prin PUZ este delocuit cu dotari aferente.

HG 525/1996 actualizat privind Regulamentul General de Urbanism, Art 18, al(4) prevede:”În sensul prezentului regulament, *prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.*”

In Regulamentul local aferent PUZ se indica Regimul de inaltime maxim, si inaltimea maxima la cornisa a constructiilor propuse, POT maxim, CUT maxim, procentul de minim 30% de spatii verzi si plantate, in concordanta cu OUG 195/2005. PUZ-ul nu prevede construirea de baloane presostatice ori structuri metalice acoperite. Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt enuntate in Regulamentul local aferent PUZ.

Avizul de gospodarire a apelor emis de “Apele Romane”nr. 124/15.06.2022 pentru documentatia PUZ, a fost emis cu mentiunea ca “ se va respecta zona de protectie a Canalului Timis de 3,00 m, stanga – dreapta.

Memoriul tehnic cuprinde subcapitolul “ Consecinte economico-sociale “.

Sugestiile, opiniile si recomandările exprimate de mai multi locuitori din localitatea Timisul de Jos au fost parcurse si analizate in cadrul sedintei C.T.U.A.T., avand ca urmare solicitarea prin avizul de oportunitate a detalierii functiunilor complementare celei de locuire in cuprinsul propunerilor PUZ, intocmirea de studii de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente si solutiile propuse pentru eliminarea si diminuarea acestora,

echiparea tehnico edilitara, organizarea circulatiilor si transporturilor, evaluarea impactului asupra mediului, relatia zona-localitate, conformari spatial-volumetrice.

Prin Decizia de incadrare emisa de Agentia pentru protectia mediului Brasov cu nr. 11490/26.09.2022, pentru aceasta documentatie s-a decis ca: "*documentatia PUZ nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu*".

Documentatia PUZ *Ansamblu rezidential cu dotari aferente si spatii comerciale – Predeal, Timisul de Jos nr.26* se elaboreaza in baza Certificatului de Urbanism nr. 33/30.12.2020.

Incadrarea in Unitatea Teritoriala de Referinta UTR 2 Timisul de Jos este data de descrierea din enuntul Reglamentei Local de Urbanism aferent PUG Oras Predeal, localitatea Timisul de Jos, "*UTR nr.2 este situata in partea de nord-est a localitatii intre DN1, pe o lungime de cca 15 Km la NV, limita intravilanului (liziera padurii) la est si Valea Timisului Sec la Sud,*

B) Functiuni existente si propuse : Zona de complexe turistice (vilele Timis 8 si Timis 14) apartinand SC Robinson SA ,

c) Regim de inaltime specific : P+2+M."

In partea desenata PUG, zona descrisa in Regulamentul de urbanism aferent PUG ca fiind incadrata in UTR 2 Timisul de Jos, din care face parte si teritoriul studiat prin PUZ, se afla si terenuri si unitati de locuit- zona de locuinte si dotari aferente- identificate in plansa PUG cu culoarea galben. Pe terenul invecinat pe partea nordica a teritoriului ce face obiectul PUZ avand potrivit PUG destinatia de "zona complexe Turistice", se afla situata constructia cu destinatia "locuinta unifamiliala".

In delimitarea unitatii teritoriale de referinta descrisa in PUG din care face parte si teritoriul studiat prin PUZ functiunea de locuire exista, fiind evidentiata in plansa de "Reglementari Urbanistice" prin culoarea galben. Functiunea de locuire figureaza si in situatia juridica a unor constructii existente in unitatea teritoriala. HG 525/1996 actualizat privind Regulamentul General de Urbanism, Art 18, al(4) prevede: "*În sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, etc.* (obiectivele propuse nu sunt straine zonificarii functionale).

Va informam ca adresa dumneavoastra cu aceste opozitii a fost transmisa initiatorului proiectului, inclusiv in vederea enuntarii unui raspuns, inclusiv in ceea ce priveste zona identificata in PUG cu culoarea maro – (subzone unitati tehnico-edilitare), functiune care nu se mai regaseste in propuneti PUZ.

Terenul studiat are acces la D.N. 1, iar solutiile de acces vor trebui sa fie aprobate de administratorul drumului, pe baza unui studiu de trafic. Prin avizul de oportunitate s-a solicitat asigurarea unor spatii pentru invatamant prescolar.

Avizul de gospodarie a apelor emis de "Apele Romane" Administratia Bazinala Olt, Sistemul de gospodarie al Apelor Romane nr. 124/15.06.2022 pentru documentatia PUZ arata la capitolul *Apararea impotriva inundatiilor* ca "*Pentru stabilirea inundabilitatii terenului a fost intocmit studiu hidrologic de inundabilitate pentru paraul Timis ...Din studiul de inundabilitate intocmit de SC BBM design SRL rezulta ca terenul nu este inundabil*". Plansa de Reglementari cuprinde Zona de protectie pentru canalul Timis, asa cum s-a solicitat prin avizul SEGA.

Pentru PUZ s-a obtinut documentul de avizare de la Compania Nationala de Cai Ferate – Aviz nr. 202/2022- Aviz Favorabil.

In Plasa propuneri PUZ – Retele edilitare sunt figurate Posturile de transformare propuse. Proiectul nu prevede statii de epurare.

În memorial PUZ se menționează ca amplasamentele vor respecta normele de igienă și sănătate publică potrivit Ordin 119/2014 al Ministerului Sănătății, inclusiv pentru amenajarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

Prin Decizia de încadrare emisă de Agenția pentru protecția mediului Brașov cu nr. 11490/26.09.2022 se arată că: *“ în urma analizării planurilor de încadrare în raport cu poziția față de ariile naturale protejate s-a constatat că amplasamentul nu se află în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate.”*

Potrivit art. 27 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 839/2009: *“Acordul vecinilor(1) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I „Piese scrise” a cap.A. „Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție – D.T.A.C.”, prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate – și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.*

În cazul elaborării și aprobării Planurilor Urbanistice Zonale, metodologia de implicare a publicului este prevăzută în Ordinul nr. 839/2009.

În Memoriu General PUZ, la capitolul *“ Modernizarea circulației”* se arată că *“pentru realizarea accesului în incinta viitorului ansamblu rezidențial se vor amenaja benzi de accelerare-decelerare, cu respectarea normativelor de proiectare pentru drumurile naționale. În interiorul zonei amenajate s-a propus o trama strădala ce va fi compusă din mai multe tipuri de strazi.... Strazile interioare își pastrează caracterul privat”*.

La Utilizări admise, PUZ-ul include dotări pentru învățământ privat.

Memoriu PUZ arată: Terenul studiat este liber de construcții, este neîntreținut și este prezentă doar vegetația spontană. Prin avizul de oportunitate s-a solicitat ca orice construcție propusă prin PUZ să se situeze la o distanță de minim înălțimea construcției față de limita terenurilor ce fac obiectul PUZ

La emiterea avizului de oportunitate cu privire la documentația de întocmire PUZ – *Ansamblu rezidențial cu dotări aferente și spații comerciale – Predeal, Timișul de Jos nr.26.* s-a ținut cont de sugestiile publicului și s-a solicitat să se includă în PUZ și dotări de interes public, cum ar fi: stație de autobuz, punct sanitar, dotări de învățământ prescolar, spațiu de joacă, parc recreere, spații destinate practicării sportului.

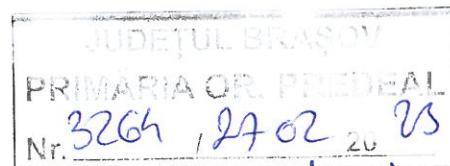
Adresa dumneavoastră cu aceste opoziții a fost transmisă și inițiatorului proiectului.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele					Data		Semnătura
							Intrare	Ieșire	
1.	PRIMAR	Ciobanu Sorin							
2.	SECRETAR General	Pintea Ovidiu							
3.	SERVICIUL URBANISM Întocmit Arhitect șef	Trandafir Violeta	Pag	1	Ex.	2		06.03.2023	



UNIUNEA NATIONALA A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL BRASOV
IULIA MULLER-KUTI
CABINET INDIVIDUAL DE AVOCAT

BRASOV, str. Petru Maior, nr. 2, ap. 2
Tel.mobil. 0733/833499;
Fax 0368/802222
e-mail: avocat.iuliamuller@yahoo.com



Barabos S, Timon
CS 2
Consiliul Local Predeal
27.02.2023

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PREDEAL

- În atenția d-lui Primar Sorin Ioan Ciobanu -

Spre știință

Serviciului de Urbanism și Amenajare a Teritoriului Predeal

I atenției d-nei Arhitect Sef

Subsemnatii **NECULAIE ALEXANDRU, NECULAIE IOAN, BARBULESCU NATALIA MARCELA, BARBULESCU REMUS DACIAN**, și alții, toți locuitori ai zonei denumite „Dambul Morii”, toți identificați în anexele depuse alăturat, prin **Avocat Iulia Muller-Kuti**, cu sediul profesional aratat în antet, formulez următoarele

OPOZITII

La **MEMORIUL PUZ „Construire Ansamblu Rezidential cu Dotari Aferente, Spatii Comerciale”**- Predeal, zona timisul de Jos, nr. 26, al carui initiator este – **SC BOGDAN INVEST SRL**, memoriul fiind elaborat cu ignorarea tuturor sugestiile noastre, si fara sa existe acordul vecinilor directi ai amplasamentului supus elaborarii.

Astfel, vazand neregulile din memoriul PUZ solicitam:

1. Mentinerea zonei conform functiunii stabilite prin regulamentul aferent PUG din data de 15.12.2000, cu respectarea restrictiilor impuse prin RLU aferent PUG;
2. Reglementarea expresa in PUZ a interdictiei de a se construi locuinte colective;
3. Interdictia de a se construi cu un regim de inaltime care sa depaseasca P+2+M;

4. Reglementarea unei înălțimi maxime a construcțiilor, în metri, respectiv 11 m la punctul de rupere a pantei, conform glosarului de termeni privind reglementarea GM 700-2000 probată prin Ordin MLPAT nr. 21/N/2000;
5. Reglementarea indicilor urbanistici respectiv CUT de 1 și POT maxim 30%;
6. Alocarea zonei verzi un procent de 35% din suprafața terenului în scopul reglementării obligației impuse de OUG 195/2005 ;
7. Reglementarea expresă a interdicției de a se construi baloane presostatice ori structuri metalice acoperite destinate desfășurării activităților sportive sau a terenurilor de sport în aer liber, indiferent de limita de distanță față de locuințele individuale;
8. Menținerea în zona adiacentă a cursurilor de apă a unui CUT de 0.3 alocat spațiilor verzi.

Argumente.

În memoriul tehnic nu se fundamentează beneficiile economice sau sociale aduse zonei Dambul Morii, și modul în care se îmbunătățește calitatea vieții locuitorilor din imediată vecinătate;

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 , reglementează clar obligația verificării oportunității dezvoltării urbane prin prisma normelor de mediu, și prin raportare la sugestiile locuitorilor din zona vizată de modificări. Interesul general și beneficiile aduse întregii zone de acest proiect imobiliar, trebuiau verificate în faza analizei oportunității investiției, însă toate sugestiile și recomandările locuitorilor din zona au fost ignorate.

„Consultarea publicului” se efectuează în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

La proiectul de elaborare PUZ „Construire Ansamblu Rezidențial cu Dotări Aferente, Spații Comerciale”, al cărui inițiator este – SC BOGDAN INVEST SRL, nu corespunde interesului acestei comunități, nu aduce beneficii zonei , ba dimpotrivă o compromite atât din puncte de vedere al siguranței circulației cât și din punct de vedere a aglomerației urbane și a calității mediului.

Criticăm lipsa fundamentării încadrării în zonă, și din rândurile reiese incredibil de evident faptul că acest ansamblu nu se relatează deloc cu vecinătățile, fiind o investiție neîncadrată în sit, neîncadrându-se astfel în țesutul urban preexistent al zonei.

Neconcordanțele între CU de urbanism nr. 121/25.09.2019 și CU nr. 33/30.12.2020 cu privire la UTR-ul în care se găsește aria studiată, le menținem ca și critici, urmând a fi supuse analizei instanței de judecată odată cu contestarea în instanță a HCL-ului prin care se va aproba PUZ-ul, evident dacă se va ajunge la această etapă.

Zona studiata se afla in UTR 1, unde avem restrictii clar stabilite. RLU aferent PUG prevede clar ca „nu se admit obiective noi de locuinte si dotari decat in zonele stabilite prin PUG, celelalte nuclee existente urmand regim de pastrare”.

Chiar si in UTR 2 se prevad clar restrictii „nu se admit zonificari functionale, gradul de confort, estetica obiectivelor si incadrarea lor in peisajul caracteristic zonei vor fi (cel putin) la nivelul celor existente”.

Cu toate aceste restrictii, si fara verificarea oportunitatii investitiei in beneficiul cetatenilor si a comunitatii, s-a trecut la etapa 2 a documentatiei, sugestiile cetatenilor fiind evident ignorate.

Primaria Predeal are obligatia sa faca propriile reglementari urbanistice, sa impuna restrictii si sa stabileasca prioritati in dezvoltare, atat in ce priveste mobilitatea urbana cat si castigul adus zonei, evident fiind vorba de un castig la nivel urbanistic, si nici pe departe un castig material cuantificat in taxe si impozite incasate din apartamente.

Art. 51 din legea 350/2001, stabileste obligatia Primarilor de a bugeta anual sume de bani in scopul actualizarii si realizarii documentatiilor de urbanism, fiind inadmisibil ca dezvoltarea urbana sa fie lasata exclusiv la mana investitorilor, fara ca Primaria Predeal sa impuna limite si/sau conditii ale acestei dezvoltari urbane.

Avem un Aviz de oportunitate emis fara conditii limite si nici restrictii, avand un momeriu PUZ, lacunar, caruia ii lipsesc elementele obligatorii impuse de art. 47 din legea 350/2001.

Argumente.

Prin memoriul tehnic se mentioneaza ca modificarile PUZ se realizeaza in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 33 din 30.12.2020 documentatia fiind fundamentata pe prevederile PUG Predeal, HCL 168/2018, studiul geotehnic, ridicarea topografica si avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Se arata ca zona studiata se intinde pe o suprafata de 61.739 mp terenuri situate in intravilan si aflate in proprietatea privata a Ungureanu Bogdan ilie si SC BOGDAN INVEST SRL.

1. Cu privire la intinderea dreptului de proprietate si documentele de CF ce stau la baza elaborarii PUZ „Construire Ansamblu Rezidential cu Dotari Aferente, Spatii Comerciale”, al carui initiator este – SC BOGDAN INVEST SRL

la data de 25.09.2019 se emite CU nr. 121/25.09.2019, prin care se stabilesc obligatiile pe care trebuie sa le indeplineasca elaboratorul proiectului de modificare PUZ, mentionandu-se totodata faptul ca amplasamentul supus analizei se afla in **Zona UTR 1 Zona Complexuri Turistice, locuinte si dotari aferente.**

La data de 30.12.2020 se emite un nou CU prin care zona studiata este incadrata in **UTR 2.**

1.1. Reglementari si interdictii PUG Predeal.

Potrivit RLU aferent PUG - zona UTR 1 NU PERMITE obiective de noi locuinte si dotari, numai in zonele stabilite prin plansa PUG (Dambul Morii) pana la definitivarea situatiei stabilite cu locul de munca in alte localitati.

Analizand plansa PUG am constatat ca amplasamentul supus elaborarii de PUZ se afla in zona de complexe turistice si o parte din acest amplasament este situat in zona de restrictie temporara de construire pana la intocmirea de PUZ sau PUD.

Astfel, apare fara echivoc faptul ca, conform PUG in UTR 1 avem o interdictie pentru obiective noi de locuinte si dotari, interdictie reglementata prin sintagma „nu se admit”.

Fata de aceasta mentiune expresa si care nu lasa loc de interpretare, in CU nr. 33/30.12.2020, zona studiata este incadrata in UTR 2.

Daca aceasta modificare este eronata, sau daca este una menita sa incalce interdictiile din PUG in scopul de a-l facilita pe investitor, vor verifica organele abilitate, pana cand legalitatea conditiilor in care au fost emise cele doua certificate de urbanism va fi cercetata, in cadrul prezentei proceduri ne limitam la redactarea opozitiilor si identificarea neregulilor, ca si etapa prealabila contestarii si solicitarii anularii actelor administrative in instanta.

Fata de rigorile legii 350/2001 vom analiza argumentele de ordin socio-cultural si economic, care justifiuca fiecare opozitie mentionata in prezentul memoriu precum si la normele de reglementare care ghideaza prezenta procedura.

La pagina 31 din RLU aferent PUG si pentru UTR 2 gasim o interdictie expresa, respectiv „ nu se admit obiective straine zonificarii functionale” precum si obligatia de incadrare a obiectivelor in peisajul caracteristic zonei, cel pun la nivelul celor existente.

Aceasta mentiune din norma de reglementare aferenta PUG nu este altceva decat modul in care se da eficienta juridica prevederilor art. 47 din legea 350/2001.

 Art. 47. Prevede ca **(1)** Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Prin planurile de urbanism inferioare nu se pot reglementa functiuni cu incalcarea restrictiilor din PUG, insa, prin memoriul ce sta la baza proiectului de elaborare PUZ „Construire Ansamblu Rezidential cu Dotari Aferente, Spatii Comerciale”, al carui initiator este – SC BOGDAN INVEST SRL, se incalca interdictii din PUG, atat interdictiile/restrictiile din reglementarile UTR 1 cat si cele din UTR 2, si vom face dovada ca Primaria predeal a facut o gresita incadrare in zona a obiectivului de investitii.

Astfel, conform reglementarii din RLU aferent PUG (pagina 30) avem o **RESTRICTIE EXPRESA** cu privire la zonificarea functionala, functiunea de locuinte colective propusa prin memoriul tehnic incalca exact aceasta interdictie din PUG.

In plansa PUG Predeal apare o hasura maro (tehnico - edilitare) iar **PUZ-ul nu a pastrat acolo zona maro cu tehnico-edilitarele, si a trecut la PUZ existent cat si PUZ reglementari zona de locuinte si dotari aferente in loc de tehnico edilitare”?**

Astfel, conform plansei PUZ de reglementari NU mai exista tehnico edilitare nicaieri caci daca ar fi existat trebuiau scrise cu legenda si realizat macar de principiu un acces.

Pe de alta parte in PUZ acea zona maro nici nu exista ca si cand terenul necolorat nu are nici un regim juridic. Aceste aspecte trebuie lamurite de catre initiatorul proiectului, dar apare cu evidenta ca aceste problem vor fi analizate in fata instantei de judecata, deoarece factorii implicate inprocedura ignora cu desavarsire atributiile ce le revin..

77
da

2. Despre memoriul General PUZ. Reglementarea accese si dotari.

Nu este rezolvata solutia de acces in cartier din DN 1, in memoriu se prevede solutia de acces in DN 1 prin benzi de accelerare, fara sa se aprecieze oportun un studio de trafic si o solutie a comisiei tehnice de circulatie Nici macar un giratoriu nu ar fluidiza traficul pe DN 1 intr-o zona deja blocata in weeckenduri cand Brasov si statiunea Poiana Brasov sunt luate cu asalt de turisti.

In momoriul PUZ supus analizei nu se face distinctie intre accesele de incinta si accesele publice, nefiind redate delimitari clare menite sa asigure accese facile in si din domeniul public.

In PUZ nu este prevazuta functiunea de centre educationale / scoli / gradinite...etc. In lipsa construirii unor centre educationale cum rezolva investitorul problema migrarii spre soclile din Brasov a cca. 850 de masini dimineata si la pranz DUS - INTORS in cartier, 850 apartamente, respectiv 850 familii, si cel putin tot atatia copii care se vor deplasa zilnic la scoala in Brasov.

Lipsa unei reglementari a retelei de transport public in noul cartier.

Nu a fost prezentat un studiu de inundabilitate, obligatoriu in conditiile in care ansamblul imobiliar este amplasat limitrof canalului Timis.

Din plansa PUZ rezulta ca terenul supus reglementarii prin PUZ este extins in zona de interdictie a canalului Timis, zona care apartine SEGA. Se impune punctul de vedere al SEGA cu privire la includerea zonei in discutie in plansa de reglementari PUZ

De asemenea, din PUG Predeal reiese clar ca suntem in zona restrictii CFR, insa prin memorial PUZ nu se stabilesc zonele de protectie si nici nu se descrie modul in care ar putea fi afectata siguranta feroviara sau siguranta cetatenilor avand in vedere limita de distanta cu calea ferata.

In memoriul tehnic nu se mentioneaza suprafetele alocate postului trafo, statiei de epurare si pubelelor de gunoi. Un minim necesar ar fi de 500 mp , plecand de la un minim de 90 pubele cu capacitate de 1.1 mc si dimensiuni 1.1x1.5m - 3000 de persoane x 3 l / om / zi).

3. Cu privire la neincadrarea proiectului in zona si lipsa de fundamentare a beneficiilor economice si sociale aduse zonei vizate de modificari.

In memoriul tehnic nu se fundamenteaza beneficiile economice sau sociale aduse zonei Dambul Morii, si modul in care se imbunatatesta calitatea vietii locuitorilor din imediata vecinatate.

Gestionarea spațială a teritoriului urmărește să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, **condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale**, urbanistice și culturale a localităților, condiții de servicii și de transport ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică.

Art. 2 din legea 350/2001 prevede ca Gestionarea spațială a teritoriului constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, **desfășurată în interesul colectivităților care îl folosesc**, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european.

Considerăm, de aceea, ca dezvoltarea zonei așa cum este cuprinsă și precizată în memoriul justificativ facilitează edificarea megastructurilor, **acest proiect de elaborare PUZ nu relatează funcțiunile nici macar la nivel declarativ si nu asigura functionalitate nici macar la nivel scriptic.**

Imbunatatirea conditiilor de viata este un deziderat al legii 350/2001 care este incalcat prin modul de reglementare a functiunilor si indicilor urbanistici mentionati in memoriul supus analizei.

Existenta a doua elemente importante de cadru natural in vecinatatea amplasamentului studiat, **respectiv Sit NATURA 2000 Piatra Mare si Paraul Timisul Sec, justifica interdictia de edificare a blocurilor/locuintelor colective**, si a megastructurilor mentionate in proiect, de aceea sugestiile noastre privind interdictia de a se construi locuinte colective si de a se limita regimul de inaltime la 11 m la punctul de rupere a pantei este o cere absolut justificata.

Schimbarea funcțiunilor în condițiile existentei în vecinătate acestui cadru natural cuprins în SIT Natura 2000, este evident că se încalcă regula general obligatorie a compatibilității funcțiunilor.

De asemenea, ne opunem majorării CUT, precum și a regimului de înălțime cu maxim două nivele peste cel existent.

Beneficiarul propune organizarea și configurarea în vederea refuncționalizării zonei studiate, am constatat că nu s-a îndeplinit obligația de obținere a acordului proprietarilor parcelelor învecinate, ambii vecini direcți ai amplasamentului, suntem titulari ai prezentei proceduri de opoziții.

Acordul vecinilor, este necesar în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

URMARE INVESTIȚIEI NOI POT FI CREATE SITUAȚII DE DISCONFORT GENERATE DE INCOMPATIBILITĂȚI ÎNTRE FUNCȚIUNEA PREEXISTENTĂ ȘI CEA PROPUȘĂ, FUNCȚIONALITATEA UNEI CONSTRUCȚII NOI ESTE INCOMPATIBILĂ CU CARACTERUL ȘI FUNCȚIONALITATEA ZONEI ÎN CARE URMEAZĂ SĂ SE INTEGREZE.

Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni INCOMPATIBILE DATORITĂ ZGOMOTULUI, CIRCULAȚIEI, DEGAJĂRII DE NOXE, etc.

Lipsa fundamentării încadrării în zonă, și din randări reiese incredibil de evident faptul că acest ansamblu nu se relatează deloc cu situl.

Nu există o trecere treptată de la blocuri mici perimetrice la blocuri mai înalte spre centru; sunt prea singulare într-o mare de verde, ceea ce distruge aspectul cadrului natural și țesutul preexistent al zonei.

Singura soluție este cea cu construcții mult mai mici ca înălțime, cu destinația de vile fiind singura dezvoltare care ar păstra eleganța și intimitatea zonei deja creată prin construcțiile existente.

4. Cu privire la soluțiile de acces și corelarea scopului dezvoltării urbane în relație cu interesul colectiv.

În propunerea de dezvoltare urbanistică nu se regăsește o justificare pertinentă și elaborată cu privire la căile de acces, iar descrierea rațiunii dezvoltării zonei în acord cu principiile de urbanism lipsește cu desăvârșire.

Dezvoltarea urbană nu a fost corelată niciodată cu facilitățile de acces, absolut esențiale pentru comunități. Și în acest caz, soluțiile de acces din prezentul memoriu tehnic nu elaborează soluții viabile și funcționale care să corespundă nevoilor reale ale comunității din zona vizată, cu atât mai mult cu cât vorbim de accesul într-o sosea națională.

DN 1 este o sosea de interes național, supraglomerată și blocată de fluxul de turiști de pe Valea Prahovei și stațiunea turistică Poiana Brașov, și fără 850 apartamente traficul în zonă este blocat la început de weekend, fiind închis traficului în zilele de duminică când Poliția Rutieră deviază traficul pe DN 1A Cheia.

În lipsa soluției de acces în cartier, soluția de acces în DN 1 prin benzi de accelerare este absolut superficială.

Este oportun un studiu de trafic și o soluție a comisiei tehnice de circulație. Nici un giratoriu nu ar fluidiza traficul pe DN 1 într-o zonă deja blocată.

La 850 ~~1400~~ apartamente, rezultă 850 familii, și cel puțin tot atâtea copii 850 copii care se vor deplasa zilnic la școală. În PUZ nu este prevăzută funcțiunea de centre educaționale / școli / grădinite...etc.

In lipsa construirii unor centre educationale cum rezolva investitorul problema migrării spre școlile din Brasov a cca. 850 de mașini dimineața și la prânz DUS - INTORS în cartier ?

Din momentul în care ieșim de pe poarta curții și până intrăm în clădirea în care lucrăm sau în magazine, tot traseul nostru se desfășoară în spațiu public — strada, trotuarul, parcul etc., pe care le străbatem, fie pe jos, fie cu mașina, fie cu transportul public, și atunci, **realizarea unor accese care să corespundă nevoilor populației din zonă este esențială, realizarea unei dezvoltări eficiente și durabile fiind obiectivul principal al autorității administrative.**

Or, prin memoriul tehnic înaintat, **rezultă fără echivoc o preocupare scăzută, spre deloc față de interesul general și soluțiile de acces viabile și în concordanță cu nevoile comunității.**

Nu se protejează zona și nici interesele locuitorilor din zonă, nu se protejează identitatea urbanistică a acestui cartier, ci, mai mult, se deschide în mod intenționat calea spre o dezvoltare urbană dezechilibrată.

Prezentul proiect nu se preocupă de regenerarea noțiunii de cartier, ignorând interesul general. Cartierul este vital pentru o societate armonioasă și puternică. În interiorul cartierului se pot dezbate și rezolva mult mai ușor și mai eficient relațiile de vecinătate imediată, care apoi să poată fi incluse în reglementări urbanistice specifice pentru diferitele cartiere.

Rețeaua de străzi cu loturile și clădirilor aferente pe terenuri se numește țesut urban. Dispunerea terenurilor și a clădirilor pe teren determină caracterul țesutului.

O planificare urbană inteligentă ține cont de tipul de țesut și adaptează propunerile noi la specificul acestuia. Înțelegerea și respectarea specificului țesutului urban este o condiție esențială pentru menținerea unui cadru echilibrat pentru toți cetățenii.

Înmulțirea derogărilor și excepțiilor pe zone punctuale conduce la creșterea punctelor de conflict urban.

Activitățile pe care le adăpostesc clădirile sunt foarte importante pentru viața socială. Contează cum se învecinează diferite funcțiuni, densitatea lor, deoarece pot genera calitate sau, dimpotrivă, disconfort pentru locuitori, **ori o concentrare a unor blocuri creează un real disconfort din punct de vedere al calității vieții, facilitând poluarea, și blocajul accesului în zonă.**

Locuirea urbană este caracterizată de interconectare prin rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, telefonie, gaz...), rețelele de transport, dar și rețelele de servicii (educație, sănătate...). **O modificare într-o zonă are întotdeauna un impact mai mare sau mai mic pe o anumită arie.** Acest lucru trebuie să fie analizat în planurile de urbanism, iar

autoritatea publica la asta trebuie sa vegheze atunci cand urmeaza sa aprecieze oportunitatea proiectului imobiliar.

Dezvoltările periferice, care au explodat necontrolat, au un impact major atât la nivel de trafic, rețele de utilități, cât și de infrastructură.

Este inadmisibil ca o zona limitrofa unui cartier de case, sa fie scoasa din specificul zonei si dezvoltata haotic, prin edificarea de constructii dezechilibrate atat ca volumetrie cat si ca destinatie, si care, în plus, nici nu se încadreaza în tesutul urban preexistent al zonei, generand disconfort locuitorilor cartierului, atat din punct de vedere a accesului, cat si din punct de vedere al modului de utilizare a serviciilor publice de utilitati.

Retelele aferente (străzi și utilități) nu sunt adaptate noilor transformări, fapt care va determina generarea unui disconfort suplimentar celui major deja existent, reprezentat de:

- inundarea pe timp de ploaie a zonei, situație determinată de lipsa canalizării din zona Timisul de Jos;

- scăderea periodică în ultimul an a debitului apei curente, care nu mai ajunge la etajele caselor deja construite;

- desele întreruperi de curent electric determinate de o instabilitate cronică a rețelei și a insuficienței puterii instalate;

Toate aceste limite ale rețelelor de utilități, care își arată încă din prezent deficiențele, sunt cu atât mai grave pentru viitorul apropiat cu cât în zonă sunt încă multe parcele individuale destinate construirii în viitor a unor noi unități locative, care vor crește presiunea pe nivelul de sustenabilitate a acestor rețele.

lată încă un motiv important care justifică sugestiile/opozițiile noastre, mai ales că nu se poate observa prin memoriul tehnic o precupare pentru realizarea functionala a rețelelor de utilitati sau asigurarea unei capacitati optime a acestora, pentru realizarea unei infrastructuri eficiente si durabile.

5. Despre functionalitatea zonei, preponderenta ei si tesutul urban preponderent.

Peisajul este rezultatul punerii în practica al planificării urbane și reprezintă modul în care comunitatea interacționează și în care administrația își exercită rolul.

Alaturi de compozitia urbana, silueta si înaltimea constructiilor, aspectul exterior al cladirilor contribuie decisiv la reprezentativitatea zonei si la confortul urban. Noile constructii vor trebui sa se încadreze armonios în situl construit existent respectând principiile acestuia si/sau creand elemente de contrast favorabil analizat prin studii de impact bine fundamentate si aprobate conform legii.

Ori, un astfel de studiu lipseste cu desavarsire.

Calitatea arhitecturii și a amenajărilor urbane—planificarea urbană stabilește strategia, iar arhitectura este cea care dă forma.

Investițiile trebuie să aibă în vedere mai mult decât beneficiul economic pe termen scurt, trebuie să acorde atenție formei și detaliilor de calitate, indiferent că e vorba de clădiri sau de amenajari ale spatiului public.

Imaginea și peisajul urban nu au fost luate până acum în considerare de Primăria Predeal, ceea ce afectează calitatea vieții și implicit caracterul orașului/ stațiunii. Calitatea vieții este, în primul rând, a oamenilor, iar orașul trebuie să poată fi locuit în condiții de siguranță și confort. Cu cât un oraș oferă locuri în care merită trăit, care îmbogățesc spiritual oamenii, cu atât calitatea vieții este mai mare. În opoziție cu acest principiu, supraaglomerarea zonei de locuințe încalcă prevederile legale, modificând indicii urbanistici care permit edificarea de colosi imobiliari și reducerea spațiilor verzi, fapt care ne îndreptățește să o vedem ca pe o sugestie de reglementare urbanistică, menită să asigure calitatea vieții, constituind totodată un just temei al opoziției și a dreptului de a contesta în instanța actele administrative de aprobare a unei asemenea reglementări.

Lipsa fundamentării încadrării în zonă, reiese din randări reiese care nu se relatează deloc cu situl, neîncadrându-se în țesutul urban preexistent al zonei, iar Primăria Predeal este singura care poate controla aceste investiții haotice, iar dacă aplică legea și este o entitate care lucrează în interesul comunității, vom vedea în funcție de felul în care apreciază oportunitatea acestei investiții.

Oportunitatea în materie de urbanism nu se limitează nici pe departe la beneficii economice și taxe la bugetul local, o astfel de abordare limitată încalcă legea 350/2001 deschizând calea unor acțiuni în justiție prin care documentațiile de urbanism reglementate cu încălcarea principiului interesului general vor fi contestate.

Atât deciziile de îndrumare a ICCJ cât și cele ale CCR, ghidează spre o dezvoltare urbană echilibrată.

Prin **Decizia nr. 286/2014**, CCR a respins ca neîntemeiată, excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 56 indice 1 din legea 350/2001 și a reținut, cu acel prilej, că prevederile art. 56¹ au fost introduse în Legea nr. 350/2001 prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 7/2011, în preambulul căreia legiuitorul a precizat că modificarea a fost impusă, printre altele, de necesitatea ***“reducerii drastice a practicilor urbanismului derogatoriu, practici care au dus la un proces de transformare internă incoerentă a localităților și de extindere necontrolată ce a determinat disfuncții și costuri uneori imposibil de suportat pentru comunitățile locale, ocupări și desființări ale spațiilor verzi, ce au generat probleme grave de mediu, precum și o avalanșă de situații litigioase care au afectat securitatea juridică a investițiilor”***.

De asemenea, un alt motiv ce a determinat legiuitorul să adopte o astfel de reglementare a constatat în ***“descurajarea și eliminarea practicilor de modificare a reglementărilor urbanistice existente pentru intrarea în legalitate a unor construcții ilegale”***, astfel, dacă anularea autorizației de construire nu ar avea ca și consecință și aplicarea măsurii complementare și sancționatorii a demolării construcțiilor edificate cu încălcarea normelor de urbanism, soluția de anulare a autorizației de construire ar fi lipsită de efecte juridice.

Ce înseamnă interesul public Conform legii?

Este acel interes care implică garantarea și respectarea de către instituțiile și autoritățile publice a drepturilor, libertăților și intereselor legitime ale cetățenilor, recunoscute de Constituție, legislația internă și tratatele internaționale la care România este parte, precum și îndeplinirea atribuțiilor de serviciu, cu respectarea principiilor eficienței, eficacității și economicității cheltuirii resurselor.

Un oraș este locuit de o populație relativ numeroasă, în care planificarea urbană trebuie să identifice și să protejeze nevoile și interesele tuturor locuitorilor. O intervenție urbană care avantajează o persoană sau o grupare restrânsă în detrimentul altor cetățeni trebuie negociată astfel încât să aducă un beneficiu larg. De exemplu, o derogare care degradează calitatea locuirii vecinilor, trebuie să compenseze cu alte beneficii publice semnificative ca să poată fi justificabilă din punct de vedere al interesului public, ori din memoriul tehnic supus analizei nu rezulta alte beneficii în afara celor individuale ale investitorilor.

Ce înseamnă dezvoltare urbană?

Înseamnă adaptarea permanentă a orașului la nevoile curente— creștere/descreștere a populației, noi tehnologii, mobilitate etc.

Dezvoltarea urbană are ca scop principal creșterea calității locuirii.

Dezvoltarea urbană este greșit înțeleasă drept densificarea și creșterea fondului construit. O dezvoltare sustenabilă a orașului are în vedere păstrarea de rezerve de teren neconstruite, care să permită și viitoarelor generații să realizeze propriile transformări ale orașului. Dezvoltarea urbană sustenabilă include în mod obligatoriu re folosirea și reconvertirea fondului construit existent, mai ales conservarea și valorificarea patrimoniului istoric.

Dezvoltarea înseamnă și investiții în spații verzi, interzicerea construirii și reducerea traficului auto.

Rolul administrației în planificarea urbană este de a asigura echilibru între locuitori și șanse și reguli egale în folosirea spațiului și dotărilor implementate, de a asigura o calitate a vieții cât mai bună pentru toată lumea.

Proiectul de modificare PUZ NU ESTE REGLEMENTAT ÎN INTERESUL ÎNTREGII COLECTIVITĂȚI, de aceea oportunitatea se impune a face obiectul analizei temenice și implicit a dezbaterii publice, în cadrul careia, comunitatea din vizata de modificari sa isi exprime opiniile, iar opiniile acestora să nu fie considerate doar la modul formal, ci trebuie implementate în mod real în proiectul de elaborare PUZ.

Reglementările de urbanism pot fi realizate de administrația publică și, mai ales, trebuie gândite în ansamblul lor funcțional, pentru a corespunde nevoilor și interesului general.

Aceasta reglementare este însă în contradicție cu scopul prevăzut de Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996, act normativ în vigoare de la 16 iulie 1996 publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 856 din 27 noiembrie 2002 precum și cu reglementările din RLU aferent PUG Predeal, încalcând în mod flagrant interdicții .

Art. 57 din legea 350/2001 prevede ca *“participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism constă în implicarea acestuia în toate etapele procesului decizional referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.*

(2) Participarea publicului asigură dreptul acestuia la informare, consultare și acces la justiție, referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, potrivit legii, pe tot parcursul elaborării strategiilor și documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, conform metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței și în corelare cu procedurile specifice ce decurg din legislația de mediu”.

Astfel, va solicitam **SA ANALIZATI CU PRIORITATE REALIZAREA UNEI DEZBATERI PUBLICE**, in care **oportunitatea proiectului de elaborare PUZ sa fie dezbatuta, iar solicitarile noastre să fie inserate in PUZ, astfel cum legea 350/2001 impune.**

Anexam :

- Imputernicire avocatia
- Anexa 1 prin care sunt indetificati titularii opozitiilor formulate in prezenta procedura

PETENTI

prin av. **Julia Muller-Kuti**



ANEXA 1 la Contractul de asistență juridică seria BV nr.220200/15.02.2023 - Sugestii, opozitii, contestatii, proceduri prealabile intocmire PUZ ~Construire ansamblu rezidential de dotari aferente, spatii comerciale - Predeal - Zona Timisul de Jos nr.26, DN1

Inițiator: UNGUREANU BOGDAN ILIE SI SC BOGDAN INVEST SRL
Elaborator: S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L -

Semnarea contractului de asistență juridică se va face prin reprezentant Simionescu Maria Camelia, prezenta anexa reprezintă imputernicirea data ACESTEIA de fiecare semnat al anexei in sensul semnarii contractului de asistență juridică sau a oricaror cereri, sesizari, solicitari adresate oricarei institutii a Statului implicate in procedura de elaborare PUZ mai sus identificata

NR.CRT.	Nume și prenume	Adresă	Cod numeric personal	Semnătura
1	Bogdan Daniela	Predeal, str. Apa Rece nr. 11	2670905170386	
2	Bogdan Dumitru	Predeal, str. Apa Rece nr. 11	1641019170317	
3	Stancu Florina	Predeal, str. Apa Rece nr. 11	2440919170406	
4	Ghiuș Daniela	Predeal, str. Apa Rece nr. 11	1720122104961	
5	Ghiuș Violeta	Predeal, str. Apa Rece nr. 11	2720521141053	
6	STEINER Ioana	Predeal, str. Apa Rece nr. 22	1670528080015	
7	MARIN KARA ALINA	Predeal, str. Apa Rece nr. 22	2700128370018	
8	STEINER MARIN ANTONIA	Predeal, str. Apa Rece nr. 22	6040119080030	
9	DANIS VALERIU	Predeal, str. Apa Rece nr. 11	1680915190155	
10	DANIS DANIELA IUSTINA	Predeal, str. Apa Rece nr. 11	2700706083401	

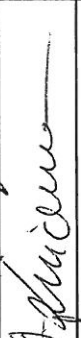
ANEXA 1 la Contractul de asistență juridică seria BV nr.220200/15.02.2023 - Sugestii, opozitii, contestatii, proceduri prealabile intocmire PUZ ~Construire ansamblu rezidential de dotari aferente, spatii comerciale - Predeal - Zona Timisul de

Jos nr.26, DN1

Inițiator: UNGUREANU BOGDAN ILIE SI SC BOGDAN INVEST SRL

Elaborator: S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L -

Semnarea contractului de asistență juridică se va face prin reprezentant Simionescu Maria Camelia, prezenta anexa reprezintă imputernicirea data ACESTEIA de fiecare semnat al anexei în sensul semnării contractului de asistență juridică sau a oricăror cereri, sesizări, solicitări adresate oricărei instituții a Statului implicate în procedura de elaborare PUZ mai sus identificata

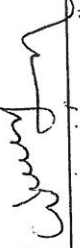
NR.CRT.	Nume și prenume	Adresă	Cod numeric personal	Semnătura
1	Simionescu Camelia	Apalea, 10A	270108080041	
2	Simionescu Alina	Apalea, 10A	7680924080018	
3	Coșbucanu Ioan	Apalea, 10B	1490321082411	
4	Coșbucanu Ecaterina	Apalea, 10B	270108080041	
5	David Adrian	Apalea, 10A	270108080041	
6	Neporoc Natalie	Caionului 16	BV 802697	
7	Neporoc Oleg	Caionului 16	BV 802698	
8	Alina Simionescu	Pratsea Maro	759 959700	
9	Alina Cristina	Pratsea Maro	BV 959701	
10				

ANEXA 1 la Contractul de asistență juridică seria BV nr.220200/15.02.2023 - Sugestii, opozitii, contestatii, proceduri prealabile intocmire PUZ ~Construire ansamblu rezidential de dotari aferente, spatii comerciale - Predeal - Zona Timisul de Jos nr.26, DN1

Inițiator: UNGUREANU BOGDAN ILIE SI SC BOGDAN INVEST SRL

Elaborator: S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L -

Semnarea contractului de asistență juridică se va face prin reprezentant Simionescu Maria Camelia, prezenta anexa reprezintă imputernicirea data ACESTEIA de fiecare semnatar al anexei in sensul semnării contractului de asistență juridică sau a oricaror cereri, sesizari, solicitari adresate oricarei institutii a Statului implicate in procedura de elaborare PUZ mai sus identificata

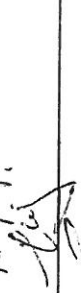
NR.CRT.	Nume și prenume	Adresă	Cod numeric personal	Semnătura
1	Watau cloropeta	Str. Apa Rece 2	250 0715083401	
2	Florinel Diana	Str. Camiliei 14	2681201163231	* Florinel D.
3	Barbulescu Natalia	Str. Izvoarelor 24	252 0622 083401	
4	BARBULESCU REMUS	Str. Izvoarelor 24	1761221 083407	
5	Quia Petre	Izvoarelor Nr 3	BV 982400	
6	Pop Mirela	Izvoarelor Nr 3	2760477080061	
7	Florinel Georgiana	Bradului 6	BV 431410	
8	Nedelcu Monica	Bradului 3	2730214080080	
9	TOMESCU MIRIAN	Izvoarelor 7	1871003080091	
10	TOMESCU ANSRETA	Izvoarelor 7	2950124080073	TOMESCU

ANEXA 1 la Contractul de asistență juridică seria BV nr.220200/15.02.2023 - Sugestii, opozitii, contestatii, proceduri prealabile intocmire PUZ ~Construire ansamblu rezidential de dotari aferente, spatii comerciale - Predeal - Zona Timisul de Jos nr.26, DN1

Inițiator: UNGUREANU BOGDAN ILIE SI SC BOGDAN INVEST SRL

Elaborator: S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. -

Semnarea contractului de asistenta juridica se va face prin reprezentant Simionescu Maria Camelia, prezenta anexa reprezinta imputernicirea data ACESTEIA de fiecare semnatar al anexei in sensul semnarii contractului de asistenta juridica sau a oricaror cereri, sesizari, solicitari adresate oricarei institutii a Statului implicate in procedura de elaborare PUZ mai sus identificata

NR.CRT.	Nume și prenume	Adresă	Cod numeric personal	Semnătura
1	Gingor Leonard	Piatra Mare 45-47	1721031080079	
2	Neaculăie Ioan	Sos Natională 15	1570418081961	
3	Neaculăie Alexandru	-	1850803081669	
4	Mădăraș Camelia	Piatra Mare 44	2281120080062	
5	BELDEA OZANIA	Cauculei 17	2660471163193	
6	CĂREȘU MIRCEA IONUT	STR. ÎZVORULUI, NR.14	1781012083403	
7	Trofim Ana-Maria	STR. APODOCENT 4A	2851223080095	
8	TROFIN VASILE	STR. APA RECE NR.4A	1619219083406	
9	MARCIȘ MARIANA	STR. PIAȚA MARE 43	2251228033401	
10	Pescoru Paula	Cauculei 17	2790629084461	

ANEXA 1 la Contractul de asistență juridică seria BV nr.220200/15.02.2023 - Sugestii, opozitii, contestatii, proceduri prealabile intocmire PUZ ~Construire ansamblu rezidential de dotari aferente, spatii comerciale - Predeal - Zona Timisul de Jos nr.26, DN1

Inițiator: UNGUREANU BOGDAN ILIE SI SC BOGDAN INVEST SRL

Elaborator: S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L -

Semnarea contractului de asistență juridică se va face prin reprezentant Simionescu Maria Camelia, prezenta anexa reprezintă imputernicirea data ACESTEIA de fiecare semnatar al anexei in sensul semnării contractului de asistență juridică sau a oricaror cereri, sesizari, solicitari adresate oricarei institutii a Statului implicate in procedura de elaborare PUZ mai sus identificata

NR.CRT.	Nume și prenume	Adresă	Cod numeric personal	Semnătura
1	Poșcovă Augustina Leziana	Calușeni 74	1740822384240	Poșcovă Augustina
2	BRATU ICHAC TIBERIU	CANIȘULUI 24	1830304035270	Bratu Ichac
3	BRATU GABRIELA VICTORIA	CANIȘULUI 24	2830921160100	Bratu Gabriela
4	Aricu Floria	Calușeni 26	2610708080022	Aricu Floria
5	Măruț Maria Angela	CANIȘULUI 32	2720109080011	Măruț Maria
6	COPEȘAN DILY TIBERIU	CANIȘULUI 32	1680409080011	Copeșan Dily
7	Copeșan Maria	CANIȘULUI 32	6011221080026	Copeșan Maria
8	Padaru Eugen	Făgăului 2	2148400	Padaru Eugen
9	Săutu Alina	Făgăului 2	21085061	Săutu Alina
10	Stancu Gelu	Chicani 30	BV508623	Stancu Gelu

ANEXA 1 la Contractul de asistență juridică seria BV nr.220200/15.02.2023 - Sugestii, opozitii, contestatii, proceduri prelabile intocmire PUZ ~Construire ansamblu rezidential de dotari aferente, spatii comerciale - Predeal - Zona Timisul de Jos nr.26, DN1

Inițiator: UNGUREANU BOGDAN ILIE SI SC BOGDAN INVEST SRL

Elaborator: S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L -

Semnarea contractului de asistență juridică se va face prin reprezentant Simionescu Maria Camelia, prezenta anexa reprezintă imputernicirea data ACESTEIA de fiecare semnat al anexei in sensul semnării contractului de asistență juridică sau a oricaror cereri, sesizari, solicitari adresate oricarei institutii a Statului implicate in procedura de elaborare PUZ mai sus identificata

NR.CRT.	Nume și prenume	Adresă	Cod numeric personal	Semnătura
1	BRANZA CODREI	SĂCELE, CALIONARU 27	24 1740930080023	Branza Codre
2	BRINZEA COSTEL	Str. danionului 27	1630528 296183	Costel Brinzea
3	Giulia Mădăra	NE TOP: 2111/1/1 21113/14a/12/1/1/1 1/1/16/Ct Vicleu 2248	2490626085034	Giulia Mădăra
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ

OLT
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR BRAȘOV



ABA OLT - S.G.A. BRAȘOV

CĂTRE: PRIMĂRIA ORAȘULUI PREDEAL

Oraș Predeal, B-dul Mihail Săulescu nr. 127, jud. Brașov
Fax: 0268.455425

Referitor: punct de vedere SGA Brașov privind "PUZ - Zonă ansamblu rezidențial cu dotări aferente și spații comerciale", oraș Predeal, loc. Timișul de Jos, strada DN1 - Timișul de Jos, nr. 26, jud. Brașov

Urmare adresei dvs. nr. 2219/09.02.2023, înregistrată la S.G.A. Brașov cu nr. 1291 din 15.02.2023, privind punctul de vedere al autorității competente de gospodărire a apelor referitor la "PUZ - Zonă ansamblu rezidențial cu dotări aferente și spații comerciale", oraș Predeal, loc. Timișul de Jos, strada DN1 - Timișul de Jos, nr. 26, jud. Brașov, vă comunicăm:

1. SGA Brașov nu are observații asupra planului urbanistic zonal privind "Zonă ansamblu rezidențial cu dotări aferente și spații comerciale", oraș Predeal, loc. Timișul de Jos, strada DN1 - Timișul de Jos, nr. 26, jud. Brașov- titular plan S.C. Bogdan Invest SRL.
2. Prin prezenta vă informăm că SGA Brașov a emis Avizul de gospodărire a apelor nr. 124 din 15.06.2022 privind "PUZ - Zonă ansamblu rezidențial cu dotări aferente și spații comerciale", oraș Predeal, loc. Timișul de Jos, strada DN1 - Timișul de Jos, nr. 26, jud. Brașov- titular plan SC Bogdan Invest SRL.

Cu respect,

DIRECTOR
ing. Mihai UȚĂ



Inginer Șef
Ing. Toni BUTARU

Șef Serviciu Avize și Autorizații

Intocmit
Ing. Adriana RĂILEANU

nr. 107 /TB /23.02.2023/ AA
e-mail : secretariat.sgaby@dao.rowater.ro

Adresa de corespondență
str. Major Crața nr. 32, c.p. 500084 Brașov, jud. Brașov
Tel. +40 268 412 277 Fax +40 268 412 277
E-mail: dspacerat.bv@dao.rowater.ro

Cod Fiscal: 12875506
Cod IBAN: RO81 TREZ 1315 01701X 016873
Pagina 1 din 1

