

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 137 din 16.09 2025

În scopul:

INTOCMIRE PUZ :APARTHOTEL SI LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Ca urmare a cererii adresate de **UNGUREANU BOGDAN ILIE** prin **SC COMPANIA CINCI STELE SRL**, cu sediul/ domiciliul în **Județul Brasov, municipiul Brasov**, strada **Ghimbaselului nr. 3**, telefon/fax _ e-mail __, înregistrată la nr. **14376** din **29.08.2025**,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **judetul Brasov, orasul Predeal, localitatea Timisul de Jos**, strada **Soseaua Nationala nr. 26, 26B**, sau identificat prin Plan de încadrare în zona, plan amplasament, cu **CF/topo.cad. 103848, 104230, 103837, 103836, 103845, 103835**;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **33079/2000**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului local Predeal nr. **87/2000**, cu valabilitatea prelungită prin **HCL nr.352/2023**,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- 1.Imobilele se afla situate in: Intravilanul orasului Predeal
 2. Drept de proprietate asupra imobilului : Imobil terenuri proprietate privata
 3. Servituti /zona de protectie: Zona de protectie a Drumurilor Nationale, Zona de protectie Caile ferate Romane
- Imobilul nu se afla in zone construite protejate Imobilul nu este monument istoric si nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice.
- 4.Sarcini : nu sunt

2. REGIMUL ECONOMIC:

- 1.Folosinta actuala, potrivit CF: - livada S= 32 430+5238 m.p. ,faneata :447 + 9074 m.p. arabil: 615+255 m.p.+ 13 026 m.p., constructii industriale fara acte = 92 m.p.
- 2.Destinatia zonei conform P.U.G, LOCALITATEA Timisul de Jos, U.T.R.2. : ZONA COMPLEXURI TURISTICE
- 3.Zona fiscala C conform zonificarii Orasului Predeal, aprobata cu HCL nr. 272/2013

3.REGIMUL TEHNIC:

Se solicita : construire apartament si locuinte colective cu functiuni complementare .

P.U.G, LOCALITATEA Timisul de Jos, U.T.R.2.: Functiuni existente si propuse : zona complexuri turistice ,

Regim de inaltime specific : P+2+M;

Conform Regulamentului aferent PUG , pentru lucrari noi este necesara elaborarea unui PUZ cu regulamentul de urbanism aferent.

Se vor respecta prevederile din Regulamentul General de Urbanism, actualizat.

4. Regimul de actualizare, modificare sau detaliere a documentatiilor de urbanism :

Conform Legii 350/2001 actualizata, elaborarea PUZ se va face in baza **Avizului de oportunitate ce se emite in baza unei solicitari scrise, cuprinzand :**

a)- piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investitiei/operatiunii propuse, indicatorii propusi, modul de integrare a acestora in zona, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale;

b) piese desenate, respectiv incadrarea in zona, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptual propus - plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor, a zonelor de siguranta.

Prin avizul de oportunitate a elaborarii PUZ, autoritatea publica competenta stabileste urmatoarele :

- 1.Teritoriul care urmeaza sa fie studiat ce cuprinde zona care urmeaza sa fie studiata si zona de influenta a acesteia
- 2.Categorii functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- 3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime).
- 4.Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor.
- 5.Capacitatile de transport admise in raport cu functiunile propuse si incarcarilor estimate datorita traficului suplimentar generat de viitoarele investitii.

Elaborarea PUZ se va face cu informarea si consultarea publicului- obligatoriu, in urmatoarele etape : etapa premergatoare- anuntarea intentiei de elaborare, etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare, etapa aprobarii PUZ – conform Legii 52/2003 si Legii 544/2001.

P.U.Z. se va elabora in conformitate cu legislatia in vigoare. Prin PUZ se va studia regimul de aliniere a constructiilor fata de drumurile publice adiacente, fata de constructiile de pe proprietatile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate, inaltimea maxima admisa(numar de nivele, dimensiuni in metri). POT, CUT, echiparea cu utilitati edilitare, circulatii, accese, numar de locuri de parcare necesare investitiei.

Se va studia accesul la amplasament, care va fi dimensionat corespunzator deservirii investitiei propuse . Se va asigura suprafata minima necesara de spatii verzi, potrivit legislatiei in vigoare.

Aprobarea PUZ se va face ulterior obtinerii acordurilor si avizelor legale, prin Hotararea Consiliului Local.

Nu se va putea elibera autorizatie de construire pana nu vor fi indeplinite urmatoarele conditii :

- obtinerea avizelor si acordurilor necesare pentru extinderea , respectiv acucerea utilitatilor necesare functionarii, la terenul pentru care s-a aprobat PUZ.

- obtinerea avizelor si acordurilor necesare pentru amenajarea drumului de acces- dimensionat corespunzator PUZ aprobat

Toate aceste conditii vor fi prevazute in Regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.

La elaborarea Regulamentului de urbanism aferent PUZ vor fi avute in vedere urmatoarele aspecte (in vederea emiterii autorizatiei de construire :

a) existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor de salubritate minima;

b) prezenta unor vestigii arheologice. Autoritatile abilitate elibereaza Certificatul de descarcare de sarcina arheologica sau instituie restrictii prin avizul eliberat, in termen de 3 luni de la inaintarea decatre beneficiar/finantator a Raportului de cercetare arheologica, elaborat in urma finalizarii cercetarilor;

c) existenta riscului de incalzcare a normelor de protectie a mediului

d) existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase- recunoscute si protejate potrivit legii;

e) existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren;

f) evidentierea unor riscuri naturale si/sau antropice care nu au fost luate in considerare cu prilejul elaborarii documentatiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Documentatia tehnica va fi depusa pe suport de hartie (3 exemplare) si in format electronic(pdf) , iar plansa de reglementari in format CAC sau GIS, pe suport topo Stereo 70.

Pentru obtinerea autorizatiei de construire se va solicita alt certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

INTOCMIRE PUZ – APARTHOTEL SI LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa
lucrari de constructii.**

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia de Protectie a Mediului Brasov, str. Politehnicii nr. 3, conf. Legii nr.137/95 republic., modif. si compl. prin L.294/2003;

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. ☒ P.U.Z. ☐ P.U.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (de amplasament și racordare):

- ☒ alimentare cu apă (RajaSA) ☒ gaze naturale (Distrigaz)
- ☒ canalizare (Raja SA- Predeal) ☒ telefonizare (Telekom)
- ☒ alimentare cu energie electrică (Electrica Brasov) ☒ salubritate (Romprest)

Alte avize/acorduri: ☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu ☒ protecția civilă ☒ sănătatea populației
- ☒ Protecția mediului
- ☒ Ministerul Economiei – Autoritatea Națională pentru Turism
- ☒ Drumurile Naționale
- ☒ Căile Ferate Române

d.3) avizele /acordurile specifice administrației publice sau serviciilor descentralizate ale acestora:

- ☒ Gospodăria Apelor Române
- ☒ M.A.D.R. – Direcția pentru agricultură județeană Brașov
- ☒ Ministerul Culturii și Cultelor și patrimoniului Național – Direcția de cultură Brașov
- ☒ Aviz Consiliul Județean Brașov
- ☒ H.C.L. de aprobare PUZ
- ☒ Acord proprietari imobile

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- ☒ Studiu topo: documentația topografică vizată O.C.P.I. Brașov cu încadrarea în teritoriul UAT Predeal
- ☒ studiu geotehnic verificat la cerința AF
- ☒ Plan de situație privind amplasarea obiectivelor investiției

- plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, la scarile 1:2000, 1:1000, 1:500, 1:200, 1:100, după caz, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov

Alte avize/acorduri:

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original). (taxa RUR)
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).....

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 18 luni de la data emiterii.

PRIMAR
CIOBANU SORIN

Secretar
PINTEA OVIDIU

Arhitect șef,
TRANDAFIR VIOLETA

Achitat taxa de: 481 + 19 lei, conform Chitanței nr. 2808029143, 44 / 28.08.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.09.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Conducătorul autorității
Administrației publice emitente**),*

.....
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

Secretar general / Secretar,

.....
(numele, prenumele și semnătura)

*Arhitect-șef ****)*

.....
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă