



ORAS
STATIUNE
PREDEAL

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



Nr. 3805 /05.03.2026

Catre ,

ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA OLT
SISTEMUL DE GOSPODARIRE A APELOR BRASOV
str.Maior Ion Cranta, nr.32 , Brasov

Referitor la adresa dumneavoastra înregistrată la Primăria Predeal sub nr. 2934/18.02.2026, vă transmitem răspunsul inițiatorilor P.U.Z. COMPANIA CINCI STELE SRL și UNGUREANU BOGDAN ILIE, privind intenția de elaborare a documentației „APARTHOTEL ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, în orașul Predeal, localitatea Timișul de Jos, Șoseaua Națională, nr. 26, 26B.

Nr. crt.	Atributie si functie publica	Numele si prenumele	Data	Semnatura
1	Primar	Ciobanu Ioan sorin		
2	Secretar	Pintea Ovidiu		
3	Arhitect Sef	Trandafir Violeta		
4	Serv. Urbanism Inspector	Barabas Sebastian	Nr Pag 1	



MINISTERUL MEDIULUI
APELOR ȘI PADURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT



Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov

Județul T. Orașul Predeal

18. FEB. 2026

2934

CATRE:

PRIMĂRIA ORASULUI PREDEAL,
BdL. Mihail Săulescu nr. 127, Predeal, Jud. Brașov
Fax: 0268 455 425
contact@primaria-predeal.ro

ABA OLT- S.G.A. BRAȘOV

Nr. SELM/1109

Zona 18.02.02 Anul 2026

Curierul Măntănu

18.02.2026

[Signature]

Referitor: solicitarea nr. 2087/05.02.2026, înregistrată la S.G.A. Brașov cu nr. 1109/11.02.2026, prin care se solicită un punct de vedere cu privire la Etapa I-a, Etapa Pregătitoare - Intenția de Elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal- P.U.Z. Aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare"-oraș Predeal, localitatea Timișul de Jos, Șoseaua Națională, nr. 26, 28B, jud. Brașov

Prin prezenta vă comunicăm următorul punct de vedere:

Așa cum vi s-a comunicat și prin adresele anterioare, la elaboarea P.U.Z.-ului Aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare"-oraș Predeal, localitatea Timișul de Jos, Șoseaua Națională, nr. 26, 28B, jud. Brașov, este necesar să se țină cont de următoarele aspecte:

S.G.A. Brașov are în administrare în zona de interes a investiției, derivația Canal Industrial Timiș.

În conformitate cu art. 40 litera d și anexa nr. 2 litera e din Legea Apelor nr. 107/1996, cu completările ulterioare, sunt stabilite zone de protecție a construcției hidrotehnice și anume o fasie de 3 m pe ambele maluri în care sunt interzise construcțiile cu caracter definitiv.

În conformitate cu prevederile art 40 aliniat 2, dreptul de proprietate asupra lucrărilor menționate la art. 40 lit.d) se extinde și asupra zonelor de protecție a acestora. Acest aspect NU figurează în extrasele de carte funciara nr. 103837 Predeal, 103848 Predeal, 104230 Predeal. În acest caz este necesar rectificarea cărților funciare limitrofe derivației Canal Timiș.

În extrasul de carte funciara nr. 103836 Predeal, nu apare dreptul de servitute de trecere cu caracter gratuit pentru personalul Administrației Naționale „Apele Române” la obiectivele aflate în patrimoniu: Canton Exploatare Dâmbu Morii, Priza de Apă Dâmbu Morii, Canal Timiș derivație, Bazine decantoare, precum și pentru imobilele proprietate privată din amplasament.

În conformitate cu planșa atașată adresei 2087/05.02.2026, pentru soluția de traversare a derivației Canal Industrial Timiș sunt propuse 2 (două) poduri rutiere care vor trebui proiectate în concordanță cu prevederile STAS-urilor de proiectare din domeniul drumuri și poduri pentru trafic greu care să asigure accesul mijloacelor auto de intervenție. Culeele podurilor se vor amplasa în afara zonei de protecție a construcției hidrotehnice Canal Timiș, la 3.0 m față de limitele exterioare a zidurilor de sprijin înspre incinta imobilului. Intradosul podurilor se va amplasa la cota superioară a construcției hidrotehnice Canal Timiș. Nu se admite micșorarea

În memoriul tehnic anexat adresei dvs nr. 2087/05.02.2026, înregistrată la S.G.A. Braşov cu nr. 1109/11.02.2026, nu este detaliat calculul coeficienţilor C.U.T., P.O.T., zonei verzi stabiliți prin certificatul de urbanism şi ce suprafeţe de teren luate în calcul.
Prezentul punct de vedere nu ţine loc de aviz de gospodărire a apelor.
Cu respect,

DIRECTOR
ing. Mihai UȚĂ



CĂTRE: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ ORAȘUL PREDEAL

Spre știință: Serviciul de Urbanism și Amenajare a Teritoriului Predeal

Domnule Primar, Doamnă Arhitect Șef,

Subscrisa **COMPANIA CINCI STELE S.R.L.** cu sediul social în Mun. Brașov, str. Vasile Goldiș nr. 41, jud. Brașov, identificată prin CUI 24118462, având nr. de înregistrare în registrul comerțului J08/1804/2008 reprezentată statutar prin administrator Liviu Pop, și convențional prin avocat Alexandru George Dudău, cu domiciliul procesual ales pentru comunicarea tuturor actelor de procedură în Mun. Brașov, str. Turnului nr. 25, sc B, et. 4, jud. Brașov, în calitate de inițiator al documentației de urbanism PUZ „*Aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare*”, oraș Predeal, localitatea Timișul de Jos, nr. 26, jud. Brașov,

Față de adresa nr. 2934/18.02.2026, înregistrată la Primăria Predeal de către SGA ca răspuns la solicitarea privind intenția de elaborare P.U.Z. – „Aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare” – oraș Predeal, localitatea Timișul de Jos, DN1 nr. 26, 28B,

Formulăm prezentul:

RĂSPUNS

Prin care arătăm următoarele aspecte:

- **În ceea ce privește dreptul de servitute și dreptul de trecere** cu titlu gratuit pentru personalul Administrației Naționale „Apele Române” la obiectivele aflate în patrimoniul instituției: Canton exploatare Dâmbul Morii, Priza de Apă Dâmbul Morii, Canal Timiș derivație, Bazine decantoare, precum și pentru imobilele aflate în proprietate privată situate în amplasament, arătăm faptul că la acest moment s-a inițiat procedura legală pentru acordarea acestor drepturi, sens în care menționăm că, într-o primă fază s-a emis declarația notarială autenticată sub nr. 5583/23.12.2025 prin care ne-am exprimat acordul favorabil însușirii acestor drepturi de trecere și servitute; Totodată, așa cum ne-am angajat ferm prin aceeași declarație, a fost solicitată eliberarea Certificatului de Urbanism Primăriei Predeal pentru instituirea dreptului de servitute și dreptului de trecere, în sensul exploatării, întreținerii și a reparațiilor amenajării hidrotehnice;
- **În ceea ce privește zona de protecție a construcției hidrotehnice și a dreptului de proprietate asupra zonelor de protecție**, arătăm faptul că, așa cum se statuează în anexa. nr. 2 din Legea Apelor nr. 107/1996, această zonă se extinde pe o distanță de 3,00 m pe ambele maluri ale canalului hidrotehnic.
În vederea rectificării cărților funciare limitrofe derivației Canal Timiș este necesar ca, în prealabil, să fie efectuate operațiunile tehnice de delimitare/determinare a acestei zone de protecție, sens în care vom efectua tot ceea ce este necesar și ce cade în competența noastră pentru rezolvarea acestui lucru.
În ceea ce ne privește vă facem cunoscut faptul că vom întreprinde toate demersurile legale pentru reglementarea dreptului de proprietate aferent zonei de protecție a derivației Canal Timiș. Astfel, Prin PUZ se instituie retragerea de protecție de 3,00 m stânga/dreapta față de canal, cu interdicție de construire, urmând ca, în baza

planșei de regim juridic, să fie posibilă dezmembrarea distinctă a fâșiei de protecție și instituirea servituților în favoarea SGA Brașov, conform prevederilor legale:

- **Referitor la traversările propuse (poduri)**, arătăm că cele două traversări propuse peste canal vor fi proiectate în mod detaliat în etapa DTAC, cu respectarea strictă a normativelor tehnice, a legislației în vigoare și a condițiilor ce vor fi stabilite prin avizul de gospodărire a apelor. La faza actuală (PUZ) se stabilesc doar principii de reglementare urbanistică și trasee orientative.
- **Cu privire la calculul indicatorilor urbanistici (POT, CUT, zone verzi)**. În etapa de PUZ se stabilesc indicatorii urbanistici maximi admisibili (POT, CUT) la nivelul zonei reglementate. Calculul efectiv al POT, CUT și al procentului de spații verzi, raportat la suprafața exactă a terenului pentru care se va solicita autorizația de construire, va fi realizat în etapa DTAC, în baza certificatului de urbanism emis pentru construire. Prin urmare, în această fază nu se poate realiza un calcul definitiv raportat la suprafețe ce vor rezulta ulterior reglementărilor juridice și dezmembrărilor.
- **Cu privire la momentul solicitării condițiilor**. Precizăm că ne aflăm în etapa de intenție de elaborare PUZ, iar unele solicitări formulate sunt specifice fazelor ulterioare (DTAC / aviz de gospodărire a apelor). Toate condițiile impuse de instituția dumneavoastră vor fi preluate integral în documentația PUZ și vor fi respectate în fazele următoare de proiectare și autorizare.

În concluzie, prezenta documentație are rol de reglementare urbanistică preliminară, urmând ca toate aspectele tehnice detaliate, juridice și de conformare la condițiile impuse de SGA Brașov să fie tratate complet în fazele următoare de proiectare/avizare.

Anexam: partea scrisa-memoriu PUZ, in care sunt preluate conditiile impuse prin adresa primita.

- **Liviu Pop – administrator Compania Cinci Stele S.R.L.**
 - o Email – liviu@vivamus.ro
 - o Tel: 0726234943
- **Alexandru George Dudău – avocat Compania Cinci Stele S.R.L.**
 - o Email – avocatdudau@gmail.com
 - o Tel. – 0743598124

Cu deosebită considerație.
COMPANIA CINCI STELE S.R.L.
Prin adm. Liviu POP,
Prin av. Alexandru G. DUDĂU.

DUDAU
ALEXANDRU
GEORGE

Digitally signed by DUDAU
ALEXANDRU GEORGE
Date: 2026.03.02 15:54:10
+02'00'