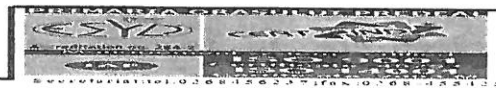




ORAS
STATIUNE
PREDEAL
MUNICIPIUL ORASULUI PREDEAL IN JIUL BRAJOV



Nr. 3304 /13.03.2026

Catre:

Boghiu Dumitru, Boghiu Daniela si altii
danielaboghi@yahoo.com ,camelianicolaescu@gmail.com

Fata de sesizarea dumneavoastra inregistrata la Primaria Predeal cu nr. 3304/25.02.2026 din partea mai multor locuitori din Predeal, localitatea Timisul de Jos, zona Dambu Morii, prin care transmiteti punctul de vedere consolidat si formulati sugestii, opinii si solicitari in legatura cu documentatia Studiu de oportunitate intentie de elaborare PUZ Aparthotel si locuinte colective cu functiuni complementare Timisul de Jos, Soseaua Nationala 26, 26B, va comunicam urmatoarele :

Adresa d-voastra a fost transmisa initiatorului PUZ in vederea luarii la cunostinta. Initiatorul PUZ a transmis punctul de vedere prin raspunsul inregistrat la Primaria Predeal cu nr. 4124/10.03.2026, raspuns pe care vi-l comunicam alaturat.

Certificatul de Urbanism nr. 137/16.09.2025 a fost emis de Primaria Predeal la solicitarea Ungureanu Bogdan Ilie si Compania Cinci Stele pentru scopul solicitat si anume elaborare " PUZ Aparthotel si locuinte colective cu functiuni complementare."

Pentru UTR. 2 Timisul de Jos in care se situeaza si amplasamentul ce face obiectul PUZ, functiunea dominanta este de : " Zona de complexe turistice", in zona fiind detaliate, in partea desenata si alte functiuni : zona de locuinte si dotari aferente (culoare galbena), zona unitati tehnico-edilitare (culoare maro).

In Prescriptiile enuntate de RLU cu privire la UTR 2, Restrictii : "**Nu se admit obiective straine zonificarii functionale** " se arata inca o data ceea ce este enuntat in capitoliul *Prescriptii specifice UTR-urilor pe localitati* si anume : "**Autorizarea realizarii constructiilor se face, de regula, cu respectarea functiunii zonelor in limitele intravilanului propus prin PUG, in urmatoarele conditii : Constructiile si amenajarile cu alte destinatii, complementare sau diferite in raport cu functiunea dominanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin PUG. Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin PUG.**". Textul se refera la **autorizarea realizarii constructiilor** pe baza zonificarii din PUG si indica ce se poate autoriza in conditiile PUG. Functiunile constructiilor solicitate spre autorizare in conditiile PUG nu trebuie sa fie incompatibile cu zonificarea din PUG. Nu se exclude, in prescriptiile enuntate in RLU, posibilitatea de intocmire a unui PUZ care sa propuna alte functiuni.

Functiunea de locuire colectiva solicitata prin cererea de certificat de urbanism nu este incompatibila cu caracterul zonei. Amplasamentul studiat se invecineaza pe doua dintre laturi cu constructii care au functiunea de locuire. In UTR se regaseste functiunea de locuire.

RLU enunta, la capitoliul *Zonificarea functionala*, ce cuprinde **Zona pentru locuinte si dotari aferente** si anume : *Subzona de locuinte in care predomina locuintele individuale si dotari aferente, Subzona de locuinte in care predomina locuintele colective, Subzona unitatilor de cazare si dotare turistica in care se afla si unitati de locuit.* Zona functionala pentru locuinte cuprinde si locuintele colective, ca subzona.

RLU aferent PUG Predeal si Regulamentul General de Urbanism arata : " *In sensul prezentului Regulament , prin functiunea de locuire se intelege : Locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic....*". Constructiile cu caracter turistic cuprind si functiunea de locuire, iar functiunea de locuire si functiunea turistica nu sunt incompatibile.

PUG nu exclude posibilitatea întocmirii unui Plan urbanistic Zonal, care , potrivit Legii 350/2001 poate modifica funcțiunea zonei. Prin PUG Oras Predeal nu sunt prevazute interdicții privind elaborarea unui PUZ in zona acestui amplasament. Potrivit prevederilor Legii 350/2001 actualizata , art.46 (5): *Prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general.*

Zona studiata , potrivit PUG, nu este identificata ca o zona unde este interzis sa se aduca modificari fata de reglementari PUG .

Prin cererea de certificat de urbanism nu s-au solicitat întocmire de PUZ pentru funcțiuni interzise prin PUG , enuntate ca fiind incompatibile.

Legea 350/2001 actualizata prevede : art.32 "...se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

Regulamentul de Urbanism aferent PUG, pentru UTR 2- Timisul de Jos, arata ca "pentru lucrari noi este necesara elaborarea unui PUZ cu regulamentul de urbanism aferent".

Amplasamentul studiat nu contine suficiente elemente pentru emiterea unor autorizatii fara întocmirea unui PUZ. De aceea este necesara întocmirea unui PUZ. Tot prin intermediul Planului Urbanistic Zonal se pot aduce modificari privind funcțiunea zonei. Pentru amplasamentul pentru care s-a solicitat emiterea Certificatului de urbanism este obligatoriu sa se întocmeasca Plan urbanistic Zonal, intrucat asa prevede regulamentul de urbanism aferent PUG, iar RLU nu cuprinde indicatori de Urbanism : POT, CUT, Regim de aliniere, distante fata de vecinatati, etc. Pentru zona studiata in PUZ au fost enuntati in trecut anumiti indicatori urbanistici prin HCL Predeal nr. 167/2007, hotarare de consiliu care a fost abrogata prin HCL nr.64/09.04.2021.

Certificatul de Urbanism nr.137/16.09.2025 a fost emis cu respectarea prevederilor legale si reglementarile urbanistice aplicabile. Documentatia de urbanism trebuie sa se întocmeasca, in ceea ce priveste forma de prezentare si continutul in conformitate cu normelor tehnice aplicabile, potrivit legislatiei in vigoare.

Procedura de informare a publicului a fost reluata deoarece initiatorul Planului Urbanistic Zonal a depus o noua cerere de emitere a avizului de oportunitate pe baza unui nou studiu de oportunitate, in care apar modificari fata de studiul de oportunitate initial cu privire la reglementarile propuse in zona de protectie a canalului SGA care traverseaza zona studiata. Procedura de informare a publicului pentru Studiul de oportunitate atasat la cererea de emitere a avizului de oportunitate din 21.11.2025 nu a fost finalizata si in consecinta nu a fost întocmit pentru acesta Raportul de informare si consultare a publicului.

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	Trandafir Violeta	Pag	1	Ex.	2	25.02.2026		13.03.2026	



CĂTRE: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ ORAȘUL PREDEAL

Spre știință:

Serviciul de Urbanism și Amenajare a Teritoriului Predeal.

În atenția Arhitectului șef.

Domnule Primar, Doamnă Arhitect Șef,

Subscrișă **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 Observațiile formulate de public în cadrul etapei de informare și consultare a publicului aferente PUZ „*Aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare*”, oraș Predeal, localitatea Timișul de Jos, nr. 26, înregistrate la Primăria Predeal sub nr. 3304/25.02.2026;

Formulăm prezentul:

RĂSPUNS

Prin care oferim Primăriei Orașului Predeal răspunsul nostru punctual, argumentat cu privire la toate observațiile formulate de public în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului - etapă 1 - intenția elaborării PUZ, din care rezultă caracterul legal și temeinic al demersului urbanistic inițiat de subscrișa Compania Cinci Stele S.R.L.

A) Aspecte prealabile.

Arătăm faptul că toate sugestiile, opiniile și recomandările primite de către Primăria orașului Predeal din partea publicului și ai locuitorilor zonei Dâmbul Morii au fost atent analizate și cu rigurozitatea necesară pentru a putea înțelege corect dorința publicului cu privire la modul de dezvoltare urbanistică a zonei care face obiectul documentației P.U.Z.

În acest sens, analiza noastră a fost concentrată atât pe aspectele de fapt sesizate de public, cât și pe aspectele de ordin juridic, motiv pentru care toate observațiile primite au fost analizate în ansamblul lor, în mod integrat și sistematic, în așa fel încât răspunsul nostru cu privire la acestea să cuprinzător și îndestulător atât pentru opinia publică cât, mai ales, pentru Primăria orașului Predeal.

Răspunsul nostru la observațiile primite este formulat prin raportare la cadrul legal și urbanistic aplicabil, respectiv:

- Planul Urbanistic General al orașului Predeal;
- Certificatul de urbanism nr. 137/16.09.2025;
- Documentațiile de fundamentare elaborate și legislația în vigoare privind amenajarea teritoriului, urbanismul și protecția mediului.

B) Răspunsuri concrete tehnice și juridice.

NECESITATEA ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI URBANISTICE P.U.Z.

Potrivit dispozițiilor art. 46 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, „*Prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general*”.

Pornind de la împrejurarea că toate obiecțiunile și observațiile formulate de public în etapa consultării publice au ca fundament prevederile existente în PUG general aplicabil la nivelul UAT Orașul Predeal, încă de la bun început arătăm faptul că **PUG Predeal nu conține prevederi referitoare la interdicții privind elaborarea PUZ în zona amplasamentului propus spre reglementare.**

Potrivit Regulamentului de Urbanism aferent PUG Predeal, elaborarea unui PUZ cu regulamentul de urbanism aferent este absolut necesar pentru lucrările noi ce se doresc a fi efectuate.

Autorizarea executării lucrărilor direct în baza PUG Predeal și a regulamentului aferent este posibilă doar pentru acele amplasamente care conțin elemente suficiente care să permită realizarea acestui obiectiv, după cum rezultă din prevederile exprese ale capitolului intitulat „*Prescripții specifice zonelor funcționale*”.

Pentru zona studiată nu se poate emite Autorizație de Construcție direct în baza prevederilor PUG Predeal și a Regulamentului de Urbanism aferent acestuia întrucât aceste din urmă documentații urbanistice nu conțin suficiente elemente, respectiv nu prevăd indicatorii urbanistici necesari emiterii autorizării de construcție.

Față de acest aspect, coroborat cu prevederile legale redată anterior, rezultă în mod flagrant faptul că este absolut necesară întocmirea documentației specifice de reglementare urbanistică pentru acest amplasament, respectiv întocmirea PUZ.

Orice altă interpretare adusă de public cu privire la aceste prevederi legale și a situației juridice urbanistice aplicabile în cauză, nu are suport legal și este netemeinică.

Având în vedere că este imperios necesară elaborarea PUZ pentru amplasamentul studiat, rezultă că devin aplicabile prevederile stabilite de art. 32 alin. (5) lit. c) din Legea nr. 350/2001 care statuează următoarele aspecte fundamentale:

„În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei”.

După cum rezultă expres din normele indicate anterior, prevederile existente în PUG pot fi modificate prin PUZ inclusiv în ceea ce privește **funcțiunea zonei.**

Funcțiunea propusă prin documentația PUZ inițiată și supusă consultării publice asigură o integrare corespunzătoare și sistematică a actualei funcțiuni existente în PUG cu ceea ce se dorește a se implementa. Din acest punct de vedere, arătăm faptul că funcțiunea propusă nu este una aleatorie și total diferită de cea existentă, ci asigură o trecere graduală și o derogare treptată/lină, iar nu abruptă, de la actuala funcțiune a zonei, deoarece imobilele terenuri care sunt supuse reglementării se învecinează cu imobile terenuri pe care există edificări construite cu funcțiunea de locuire, acestea fiind amplasate în interiorul aceleiași Unități Teritoriale de Referință – UTR 2 – Localitatea Timișul de Jos.

În cele ce urmează, dorim să efectuăm o analiză detaliată și un răspuns punctual fiecărei observații formulate de publicul interesat și la care s-a făcut referire în cuprinsul Adresei înregistrate la Primăria Orașului Predeal sub nr. 3304/25.02.2026, inclusiv prin trimiterea la observațiile formulate în cadrul procedurii de informare a publicului din luna Noiembrie 2025 și înregistrate la Primăria Predeal sub nr. 21182/22.12.2025 și 21218/22.12.2025.

Referitor la următoarele observații punctuale formulate de public:

1. *"Menținerea restricțiilor, interdicțiilor și reglementărilor din PUG cu privire la funcțiunea actuală a zonei și a regimului de înălțime. Creșterea regimului de înălțime se poate face, dar conform PUG (art 8 pag 4 și art 23 pag. 11 din RLU), și conform ANEXA 2 din PUG alin 2.1.4, la zone rezidențiale- avem zona rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri unde POT este 20%."*

RĂSPUNS:

Documentația este elaborată în baza Certificatului de urbanism nr. 137/16.09.2025, emis de Primăria Orașului Predeal, care stabilește explicit scopul: „Întocmire PUZ – aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare”.

Conform art. 32 alin. (1) și (3) din Legea nr. 350/2001, Planul Urbanistic Zonal reprezintă instrumentul legal prin care se pot detalia, **modifica** sau completa reglementările stabilite prin PUG, în situațiile în care acestea nu sunt suficiente pentru dezvoltarea coerentă a unei zone.

Funcțiunile propuse prin documentația PUZ – locuire colectivă și aparthotel, cu dotări complementare – **sunt reglementate prin norme urbanistice proprii PUZ**, fără a contraveni prevederilor PUG și RLU aferent, neexistând în documentațiile de nivel superior **interdicții exprese privind aceste funcțiuni sau regimul de înălțime și POT propuse.**

În consecință, **modificarea funcțiunii zonei și stabilirea reglementărilor urbanistice specifice se realizează în mod legal prin PUZ**, cu respectarea legislației în vigoare și a procedurilor de avizare.

Regimul de înălțime, POT și CUT sunt stabilite în conformitate cu:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin **HG nr. 525/1996**,
- prevederile **art. 31 din HG nr. 525/1996**, care permit adaptarea indicatorilor urbanistici prin documentații de urbanism aprobate,
- PUG Predeal și studiile de fundamentare realizate în documentațiile PUZ elaborate anterior.

-Sunt respectate retragerile minime față de limitele de proprietate, distanțele dintre clădiri, precum și normele de igienă și însorire, conform **Ordinului MS nr. 119/2014**.

Conform Anexei 2 din HG 525/96:

PROCENTUL de ocupare a terenurilor. Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1. Zone centrale - 80%

2.1.2. Zone comerciale - 85%

2.1.3. Zone mixte - 70%

2.1.4. Zone rurale - 30%

2.1.5. Zone rezidențiale

- zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%

- **zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40% -cazul nostru!**

2. *Reglementarea întregii zone studiate sub funcțiunea de „agrement, vile, case de vacanță și turism”, cu obligația construirii de locuințe destinate exclusiv unităților de cazare turistică cu capacitate redusă, care să asigure doar cazarea turiștilor și prestarea unor servicii specifice de turism”.*

RĂSPUNS:

Funcțiunile propuse prin PUZ – locuințe colective, aparthoteluri și dotări complementare – reprezintă opțiunea de dezvoltare a beneficiarului, analizată și reglementată din punct de vedere urbanistic prin documentația supusă avizării, în conformitate cu Legea nr. 350/2001.

Propunerea de reglementare exclusivă a zonei pentru funcțiuni de agrement, vile, case de vacanță și turism cu capacitate redusă reprezintă o opțiune subiectivă, care nu are caracter obligatoriu din punct de vedere urbanistic și nu poate impune modificarea temei de proiect a documentației PUZ.

În cadrul procedurii de elaborare și avizare a PUZ, autoritatea publică competentă este cea care evaluează oportunitatea și compatibilitatea funcțiunilor propuse, iar documentația actuală urmărește integrarea funcțiunilor de locuire colectivă și aparthotel, cu dotări complementare, în contextul existent, prin reglementări specifice privind regimul de construire, indicatorii urbanistici și dotările complementare.

3. *”Interdicția de a se construi hoteluri sau unități turistice cu un regim de înălțime care să depășească P+2+M”.*

RĂSPUNS:

Obiecțiunea privind limitarea regimului de înălțime la P+2+M nu poate fi reținută. Potrivit **art. 31 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996**, regimul de înălțime al construcțiilor se stabilește prin documentațiile de urbanism, iar în zonele construite existente se urmărește corelarea noilor construcții cu fondul construit, ca regulă generală de integrare urbanistică.

Prevederea referitoare la diferența de maximum două niveluri față de construcțiile existente **reprezintă o regulă de principiu**, aplicabilă în lipsa unor reglementări detaliate, și **nu constituie o interdicție absolută sau un regim maxim impus prin regulamentul general**.

În cazul de față, **regimul de înălțime P+4+M este stabilit prin documentația PUZ**, ca instrument de reglementare urbanistică detaliată, **în concordanță cu prevederile art. 31 din HG 525/1996**, fiind justificat prin analiza urbanistică, funcțională și de integrare în contextul zonei.

Prin urmare, regimul de înălțime propus nu contravine Regulamentului general de urbanism, ci reprezintă **o aplicare a acestuia prin reglementare specifică la nivel de PUZ**, supusă procedurilor de avizare și aprobare prevăzute de lege.

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”;*

RĂSPUNS:

Stabilirea valorilor concrete ale regimului de înălțime, termenilor urbanistici folosiți și ale indicatorilor urbanistici se realizează exclusiv prin documentațiile de urbanism aprobate

(PUG, RLU, respectiv PUZ), în conformitate cu Legea nr. 350/2001 și Regulamentul general de urbanism.

În consecință, impunerea unei înălțimi maxime de 11 m nu are temei juridic obligatoriu și nu poate substitui reglementările stabilite prin documentația PUZ, care definește regimul de înălțime în corelare cu funcțiunile propuse, analiza urbanistică și integrarea în contextul zonei.

5. *"Reglementarea expresă în PUZ a interdicției de a se construi locuințe colective;"*

RĂSPUNS:

Documentația PUZ este elaborată pe baza temei de proiect a beneficiarului, care vizează realizarea de locuințe colective, apartoteluri și dotări complementare, funcțiuni analizate și reglementate prin prezenta documentație.

Impunerea unei interdicții asupra unei funcțiuni propuse ar echivala cu modificarea temei de proiect, aspect care nu poate fi realizat prin observații formulate în cadrul procedurii de consultare publică.

Stabilirea și reglementarea funcțiunilor se realizează prin documentația de urbanism supusă avizării, iar opțiunile exprimate de terți nu au caracter obligatoriu, urmând ca oportunitatea și compatibilitatea funcțiunilor propuse să fie analizate de autoritățile competente.

Reglementarea interdicției de a construi locuințe colective în zona studiată nu poate fi primită și acceptată, deoarece elaborarea acestei documentații nu încalcă și nu aduce atingere în niciun fel dreptului de proprietate sau a altui drept real asupra unor imobile ce aparțin persoanelor care au formulat observațiile în cauză. Persoanele care au formulat aceste obiecțiuni nu se învecinează direct cu terenul studiat în PUZ. Chiar dacă ar fi fost vecini în mod direct, retragerile față de limita de proprietate sunt astfel stabilite încât să nu afecteze sub nicio formă vecinătățile prin regimul de înălțime propus în conformitate cu legislația în vigoare.

Zona studiată prin documentația PUZ este exclusiv o zonă ce aparține în proprietate privată inițiatorului documentației, fără ca în perimetrul acesteia să fie cuprinse și alte imobile care să poată suferi vreun eventual prejudiciu în urma aprobării acestei documentații.

Având în vedere faptul că toate reglementările tehnice și juridice ale PUZ-ului care se află în curs de elaborare se vor aplica doar imobilelor cuprinse în zona studiată, iar nu și celor aflate în afara acestui areal, rezultă că petenții nu justifică un interes real, privit ca un folos material direct, pentru formularea unor obiecțiuni care să conducă la blocarea proiectului de dezvoltare urbană a localității inițiat de subscrisa Compania Cinci Stele S.R.L.

6. *"Reglementarea indicilor urbanistici respectiv CUT de 1 și POT 20%;"*

RĂSPUNS:

Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, pentru zone predominant rezidențiale și dotări complementare, valoarea maximă a POT este de 40%

În acest context, valorile POT și CUT se stabilesc corelat, în cadrul documentației PUZ, în funcție de funcțiunile propuse, capacitatea de suport a zonei și analiza urbanistică realizată.

Totodată, în documentația PUG nu este reglementată o valoare maximă a CUT pentru zona analizată, astfel încât stabilirea CUT-ului prin PUZ nu reprezintă o majorare față de o valoare impusă prin documentația de nivel superior, ci o reglementare specifică, realizată în limitele cadrului legal.

Prin urmare, solicitarea de impunere a valorilor $CUT = 1$ și $POT = 20\%$ nu are temei obligatoriu, indicatorii urbanistici urmând a fi cei stabiliți prin documentația PUZ, supusă procedurilor de avizare și aprobare.

7. *"Alocarea zonei verzi un procent de 35% din suprafața terenului în scopul reglementării obligației impuse de OUG 195/2005;"*

RĂSPUNS:

OG nr. 195/2005 stabilește principii generale privind protecția mediului, fără a institui obligații procentuale fixe de spațiu verde la nivel de parcelă pentru investiții private.

Procentul de spațiu verde se stabilește prin documentațiile de urbanism aprobate (PUG, RLU, respectiv PUZ), în corelare cu funcțiunea propusă, indicatorii urbanistici și capacitatea de suport a zonei.

Procentul de maxim 30% spațiu verde propus prin PUZ respectă cadrul legal aplicabil, asigură integrarea funcțională și de mediu a investiției și este fundamentat prin reglementările urbanistice specifice zonei studiate.

În consecință, **impunerea unui procent de 35% spațiu verde nu are temei juridic obligatoriu**, nefiind prevăzută expres de OG nr. 195/2005 sau de documentațiile de urbanism de nivel superior.

8. *"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";*

RĂSPUNS:

Reglementările detaliate privind **tipologia construcțiilor, utilizările permise și interdicțiile specifice** se vor stabili, după caz, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, în etapele următoare de elaborare, pe baza analizei urbanistice și a procedurilor de avizare.

În consecință, **observația formulată va fi avută în vedere și preluată în secțiunea "utilizări interzise" la etapa de elaborare a RLU PUZ**, fără a constitui în acest moment o obligație de reglementare expresă.

9. *"Menținerea în zona adiacentă a cursurilor de apă a unui CUT de 0.3 alocat spațiilor verzi."*

RĂSPUNS:

Observația formulată privind „menținerea unui CUT de 0,3 alocat spațiilor verzi” în zona adiacentă cursurilor de apă **nu este formulată corect din punct de vedere urbanistic**.

Indicatorul CUT se aplică exclusiv suprafețelor construite, nefiind relevant pentru spațiile verzi, care nu generează suprafață construită.

Reglementarea zonelor adiacente cursurilor de apă, inclusiv **zonele de protecție și restricțiile de construire**, se realizează conform legislației specifice în vigoare și prin documentațiile de urbanism aprobate, urmând a fi tratată distinct în cadrul reglementărilor PUZ, acolo unde este cazul.

10. "CONSIDERĂM CĂ INTRODUCEREA FUNCȚIUNII DE LOCUIRE COLECTIVĂ ESTE NECONFORMĂ ȘI NEJUSTIFICATĂ ÎN RAPORT CU REGLEMENTĂRILE URBANISTICE DE NIVEL SUPERIOR.

Având în vedere cele expuse, solicităm:

- REANALIZAREA CERTIFICATULUI DE URBANISM EMIS PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE;
- ELIMINAREA FUNCȚIUNII DE LOCUIRE COLECTIVĂ DIN DOCUMENTAȚIA PUZ;
- MENȚINEREA STRICTĂ A FUNCȚIUNILOR TURISTICE CONFORM PUG;
- SUSPENDAREA PROCEDURII DE APROBARE A PUZ-ULUI PÂNĂ LA CLARIFICAREA CONFORMITĂȚII URBANISTICE
- REEVALUAREA DOCUMENTAȚIEI ÎN RAPORT CU REGLEMENTĂRILE URBANISTICE ȘI CU INTERESELE COMUNITĂȚII LOCALE.
- MENȚINEREA CARACTERULUI TURISTIC AL ZONEI, CONFORM PUG."

RĂSPUNS:

Solicitățile formulate privind reanalizarea certificatului de urbanism, eliminarea funcțiunii de locuire colectivă, menținerea strictă a funcțiunilor turistice, suspendarea procedurii de aprobare a PUZ și reevaluarea documentației exced competenței elaboratorului documentației de urbanism.

Certificatul de urbanism, oportunitatea funcțiunilor propuse și parcursul procedural al documentației PUZ sunt stabilite și analizate exclusiv de autoritatea publică competentă, în cadrul procedurilor de avizare și aprobare prevăzute de lege.

Documentația PUZ a fost elaborată în baza certificatului de urbanism emis, cu respectarea legislației în vigoare și a reglementărilor urbanistice aplicabile, iar funcțiunile propuse sunt analizate din punct de vedere urbanistic prin procedura de avizare.

Autoritatea competentă va decide asupra oportunității, conformității și parcursului documentației, în limitele atribuțiilor legale.

11. "În memoriul tehnic NU SE FUNDAMENTEază BENEFICIILE ECONOMICE SAU SOCIALE ADUSE ZONEI DAMBUL MORII, SI MODUL IN CARE SE IMBUNATATESTE CALITATEA VIETII LOCUITORILOR DIN IMEDIATA VECINATATE;"

RĂSPUNS:

Afirmația potrivit căreia în memoriul tehnic „nu se fundamentează beneficiile economice sau sociale aduse zonei” nu corespunde conținutului documentației.

În cadrul memoriului tehnic, la capitolul „Consecințe economico-sociale”, sunt prezentate în mod explicit beneficiile investiției pentru comunitatea locală, respectiv: crearea de locuri de muncă;

- contribuții la bugetul local prin taxe și impozite;
- realizarea de locuințe cu standard ridicat de confort;
- dezvoltarea infrastructurii și a zonelor pietonale;
- realizarea de spații și funcțiuni cu impact pozitiv asupra atractivității zonei.

Totodată, documentația precizează că investiția este realizată integral din fonduri private, inclusiv în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră, iluminatul stradal și amenajarea spațiilor comunitare, fără a genera costuri suplimentare pentru bugetul public.

În ceea ce privește îmbunătățirea calității vieții, aceasta este analizată prin prisma funcțiunilor propuse, a dotărilor complementare, a accesibilității și a proximității față de zonele de recreere și servicii, aspecte detaliate în memoriul tehnic.

Prin urmare, fundamentarea beneficiilor economice și sociale există în documentația PUZ, iar observația formulată reprezintă o apreciere subiectivă asupra conținutului acesteia, nu o lipsă de analiză.

12. *"Lipsa fundamentarii încadrării în zona, și din randări reiese incredibil de evident faptul ca ACEST ANSAMBLU NU SE RELATIONEAZA DELOC CU SITUL, neincadrându-se astfel în tesutul urban preexistent al zonei (se incalca art 24 pag. 11, 9 și 10 pag. 39 din RLU aferent PUG), CU ATAT MAI MULT CU CAT IN IMEDIATA VECINATATE INCEPE ZONA DE PROTECTIE „SIT NATURA 2000” PIATRA MARE."*

RĂSPUNS:

În ceea ce privește vecinătatea cu aria naturală protejată de interes comunitar din rețeaua Natura 2000, se precizează că amplasamentul care face obiectul PUZ este situat în intravilanul orașului Predeal și nu se suprapune peste limitele sitului Natura 2000, conform datelor oficiale disponibile.

Documentația PUZ nu propune intervenții în interiorul ariei naturale protejate și nu afectează suprafețele incluse în sit.

Conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, evaluarea impactului asupra sitului Natura 2000 se realizează în cadrul procedurii de evaluare de mediu, prin autoritatea competentă, etapă ce va fi parcursă conform legislației în vigoare.

Prin soluțiile propuse – menținerea și extinderea zonelor verzi, respectarea zonelor de protecție, limitarea ocupării terenului și excluderea activităților poluante – documentația PUZ nu generează premisele unor efecte semnificative asupra obiectivelor de conservare ale sitului.

Afirmația privind lipsa fundamentării încadrării în zonă și pretinsa necorelare cu amplasamentul nu este susținută de situația reală a terenului și de conținutul documentației.

Amplasamentul studiat nu se află în interiorul ariei naturale protejate „Sit Natura 2000 Piatra Mare” și nici în zona de protecție a acesteia, astfel încât reglementările specifice ariilor naturale protejate nu sunt aplicabile terenului care face obiectul PUZ.

Aspectele privind impactul asupra mediului au fost analizate anterior în cadrul procedurii de evaluare de mediu, documentația beneficiind de aviz de mediu, precum și de avizele emise de instituțiile competente, respectiv Regia Pădurilor și Garda Forestieră, în cadrul unei etape anterioare de elaborare a documentației de urbanism.

În ceea ce privește integrarea urbanistică, documentația PUZ conține analize privind relaționarea volumetrică, funcțională și de circulație cu fondul construit existent, iar soluțiile propuse sunt dezvoltate în concordanță cu reglementările urbanistice aplicabile, urmând a fi analizate și validate în cadrul procedurilor de avizare.

Prin urmare, invocarea regimului de protecție al sitului Natura 2000 nu este relevantă pentru amplasamentul analizat, iar observația formulată nu poate fi reținută ca neconformitate urbanistică.

13. *"Lipsa unei fundamentari cu privire la utilitati si asigurarea preluarii de catre rețelele de utilitati a unui numar atat de mare de locuinte;"*

RĂSPUNS:

Pentru amplasamentul analizat, au fost realizate anterior studii de specialitate și au fost obținute avizele de utilități (energie electrică, apă, canalizare etc.), în cadrul unei etape anterioare de elaborare a documentației PUZ, pentru același amplasament.

În cadrul prezentei etape – intenția de elaborare a PUZ – sunt stabilite principiile generale de dezvoltare urbanistică, urmând ca dimensionarea detaliată a rețelelor de utilități și actualizarea avizelor să fie realizate în etapele ulterioare, conform procedurilor legale și cerințelor autorităților avizatoare.

Prin urmare, asigurarea preluării de către rețelele de utilități a funcțiunilor propuse va fi demonstrată prin documentațiile și avizele de specialitate, la fazele corespunzătoare de elaborare și avizare a PUZ.

14. *"Încadrarea urbanistică conform PUG Predeal. Conform Planului Urbanistic General al orașului Predeal, zona analizată este încadrată într-o unitate teritorială de referință cu funcțiune turistică UTR 2 – „Zona complexuri turistice”. Această zonă are ca funcțiune dominantă:*

- *activitățile turistice;*
- *structurile de primire turistică cu funcțiuni de cazare;*
- *utilizarea temporară a spațiilor construite, specifică stațiunilor turistice."*

RĂSPUNS:

Încadrarea zonei studiate în UTR 2 – „Zona complexuri turistice”, conform PUG Predeal, este corect menționată.

Se precizează însă că funcțiunea dominantă stabilită prin PUG nu are caracter exclusiv, iar documentațiile de urbanism de nivel inferior, respectiv PUZ, au rolul de a detalia și adapta reglementările urbanistice în funcție de contextul local, de strategiile de dezvoltare și de tema de proiect, în condițiile legii.

Funcțiunile propuse prin PUZ – locuințe colective, apartoteluri și dotări complementare – sunt analizate și reglementate în cadrul documentației, fără a contraveni cadrului general stabilit de PUG, urmând a fi evaluate din punct de vedere al oportunității și compatibilității de către autoritățile competente în cadrul procedurii de avizare.

În consecință, menționarea funcțiunii dominante a zonei nu conduce automat la excluderea altor funcțiuni reglementate prin PUZ, acestea fiind stabilite în mod legal prin instrumentul urbanistic aferent.

15. *"Analiza incompatibilității funcționale. Introducerea locuirii colective determină o schimbare de zonă funcțională, cu implicații majore asupra:*

- *infrastructurii;*
- *serviciilor publice;*
- *caracterului urbanistic al stațiunii"*.

RĂSPUNS:

Analiza prezentată privind pretinsa incompatibilitate funcțională a locuirii colective reprezintă o interpretare teoretică, care nu are caracter obligatoriu din punct de vedere urbanistic.

Deși funcțiunea de locuire colectivă este asociată, în mod tradițional, cu utilizarea rezidențială permanentă, urbanismul contemporan operează cu reglementări de tip mix funcțional, adaptate contextului local, mai ales în zonele turistice urbane sau periurbane.

Planul Urbanistic Zonal are rolul de a detalia și adapta funcțiunile admise, inclusiv prin introducerea unor funcțiuni complementare sau asociate, cu respectarea cadrului general stabilit de PUG și a legislației în vigoare.

Introducerea funcțiunii de locuire colectivă prin PUZ nu determină automat o schimbare de zonă funcțională, atât timp cât aceasta este reglementată, controlată prin indicatori urbanistici și corelată cu funcțiunile existente și propuse.

Introducerea unui mix controlat de funcțiuni – locuire colectivă și apartotel – **nu reprezintă o ruptură față de țesutul urban existent**, ci o **continuare firească a modului de utilizare a zonei**, specifică ariilor periurbane cu vocație turistică și rezidențială.

Implicațiile asupra infrastructurii, serviciilor publice și caracterului urbanistic al zonei sunt analizate și gestionate prin reglementările PUZ, prin studiile de specialitate și prin procedura de avizare, neputând fi considerate, în mod aprioric, incompatibile.

Interpretarea potrivit căreia prevederile din RLU aferent PUG Predeal ar institui o interdicție absolută privind reglementarea prin PUZ a funcțiunii de locuire colectivă nu este susținută de cadrul legal aplicabil.

Prevederea „nu se admit obiective străine zonificării funcționale” are rolul de a exclude funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei, și nu de a bloca orice posibilitate de adaptare, detalieri sau completare funcțională prin instrumente de urbanism de nivel inferior.

În conformitate cu art. 47 din Legea nr. 350/2001, Planul Urbanistic Zonal este instrumentul prin care se realizează reglementarea specifică a modului de utilizare a terenurilor, în corelare cu Planul Urbanistic General. Această corelare nu presupune identitate absolută de funcțiuni, ci respectarea cadrului general și a interdicțiilor explicite stabilite prin PUG.

Mențiunea din RLU aferent PUG potrivit căreia „obiectivele de dotare a funcției de locuit sunt admise numai în nucleele de locuit propuse spre dezvoltare” se referă la dotări publice și echipamente aferente locuirii, și nu instituie o interdicție generală privind realizarea de locuințe colective în afara acestor nuclee, în situația în care acestea sunt reglementate prin PUZ și sunt compatibile cu caracterul zonei.

Funcțiunea de locuire colectivă propusă prin documentația PUZ nu reprezintă un obiectiv străin zonificării funcționale, fiind reglementată ca parte a unui mix funcțional controlat, alături de funcțiuni turistice și dotări complementare, fără a contraveni expres interdicțiilor prevăzute de PUG.

Prin urmare, documentația PUZ nu încalcă prevederile PUG sau ale RLU aferent, ci utilizează în mod legal instrumentul de reglementare specifică prevăzut de Legea nr. 350/2001, urmând ca oportunitatea și compatibilitatea soluției propuse să fie analizate de autoritățile competente în cadrul procedurii de avizare și aprobare.

16. *”Despre depășirea limitelor certificatului de urbanism”*

RĂSPUNS:

Afirmația privind pretinsa depășire a limitelor certificatului de urbanism și încălcarea PUG nu este întemeiată.

Planul Urbanistic General nu interzice elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și nu stabilește un regim de funcțiuni exhaustive, ci definește cadrul general de dezvoltare urbanistică și funcțiunea dominantă a zonei.

Potrivit Legii nr. 350/2001, PUZ reprezintă instrumentul de reglementare urbanistică prin care pot fi detaliate și adaptate funcțiunile, cu condiția de a nu contraveni în mod expres reglementărilor de nivel superior.

Sintagma „nu se admit obiective străine zonificării funcționale”, prevăzută în RLU aferent PUG, vizează funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei, și nu exclude introducerea, prin PUZ, a unor funcțiuni compatibile sau complementare, reglementate și controlate urbanistic.

Funcțiunea de locuire colectivă propusă prin PUZ nu reprezintă un obiectiv străin zonificării funcționale, fiind compatibilă, analizată și reglementată în corelare cu funcțiunile existente și propuse, cu indicatorii urbanistici și cu specificul zonei.

În consecință, certificatul de urbanism nu extinde nelegal funcțiunile stabilite prin PUG, iar documentația PUZ respectă ierarhia documentațiilor de urbanism prevăzută de Legea nr. 350/2001.

17. *”Consecințe urbanistice. Aprobarea unei astfel de documentații ar conduce la:*

- *transformarea unei zone turistice și de agrement (reglementata prin PUG) într-o zonă rezidențială mascată;*
- *afectarea caracterului zonei;*
- *crearea unui precedent urbanistic periculos;*
- *potențiale conflicte cu strategia de dezvoltare locală, funcțiunea de locuire colectivă atrage după sine și nevoia unor altor funcțiuni și dotări complementare.*
- *funcțiunea de locuire permanentă este tratată în urbanism ca generator de populație stabilă.*
- *populația stabilă generează obligatoriu dotări și servicii publice și private.”*

RĂSPUNS:

Afirmațiile privind transformarea zonei într-o „zonă rezidențială mascată”, crearea unui precedent urbanistic periculos și generarea automată de populație stabilă reprezintă scenarii ipotetice, care nu decurg în mod necesar din reglementările propuse prin documentația PUZ.

Documentația nu propune o zonă exclusiv rezidențială, ci un mix funcțional controlat, compus din locuințe colective, aparthoteluri și dotări complementare, reglementat prin indicatorii urbanistici, regim de înălțime și norme de utilizare care mențin caracterul mixt și vocația turistică a zonei.

Introducerea funcțiunii de locuire colectivă nu determină automat apariția unei populații stabile în sensul invocat, întrucât tipologia locuirii, dimensiunea unităților, regimul de utilizare și corelarea cu funcțiuni turistice și de servicii sunt reglementate prin PUZ, fără a transforma zona într-un cartier rezidențial clasic.

Necesitatea dotărilor publice și a serviciilor se evaluează în funcție de indicatorii urbanistici și de capacitatea de suport a zonei, nu prin raportare teoretică la o funcțiune izolată. În cazul de față, impactul asupra infrastructurii, parcajelor și rețelelor edilitare este gestionat prin reglementările PUZ și prin studiile de specialitate, urmând a fi analizat și validat în cadrul procedurilor de avizare.

De asemenea, dotările complementare propuse au rolul de a deservi atât funcțiunile de locuire, cât și pe cele turistice, contribuind la funcționarea coerentă a zonei, fără a induce o schimbare de caracter urbanistic incompatibilă cu PUG.

În concluzie, documentația PUZ nu generează o transformare necontrolată a zonei, ci propune o dezvoltare reglementată, etapizată și corelată cu contextul existent, aspectele invocate urmând a fi analizate de autoritățile competente în cadrul procedurii de aprobare.

18. *"Reglementări și interdicții PUG Predeal. Prin regulamentul de urbanism aferent PUG se prevede clar că nu se admit obiective străine zonificării funcționale, impunându-se totodată menținerea gradului de confort, estetica obiectivelor și încadrarea lor în peisajul caracteristic zonei, care vor fi cel puțin la nivelul celor existente. (a se vedea pg 31 din RLU). Astfel, apare fără echivoc faptul că, conform PUG în UTR 2 avem o interdicție pentru obiective noi de locuit și dotări, interdicție reglementată prin sintagma „nu se admit”.*

RĂSPUNS:

Interpretarea potrivit căreia prevederea din RLU aferent PUG Predeal, conform căreia „nu se admit obiective străine zonificării funcționale”, ar institui o interdicție absolută privind realizarea de noi funcțiuni sau elaborarea de PUZ-uri pentru alte funcțiuni, este eronată.

Planul Urbanistic General nu interzice elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale, iar sintagma „nu se admit obiective străine zonificării funcționale” se referă la interzicerea funcțiunilor incompatibile cu caracterul zonei, și nu la imposibilitatea reglementării, prin PUZ, a unor funcțiuni compatibile sau complementare, adaptate contextului local.

Conform Legii nr. 350/2001, PUZ este instrumentul de urbanism prin care se pot detalia, adapta și reglementa funcțiunile în cadrul stabilit de PUG, fără a contraveni acestuia. PUG stabilește cadrul general și funcțiunea dominantă, iar PUZ permite dezvoltarea reglementată și controlată, inclusiv prin introducerea unor funcțiuni care nu sunt enumerate expres în PUG, dar care nu sunt incompatibile cu zonificarea funcțională.

Funcțiunile propuse prin PUZ – locuire colectivă, aparthoteluri și dotări complementare – nu constituie obiective străine zonificării funcționale, ci sunt reglementate ca parte a unui mix funcțional controlat, analizat din punct de vedere urbanistic, volumetric și funcțional.

În consecință, prevederile RLU aferent PUG nu instituie o interdicție de principiu privind elaborarea de PUZ-uri pentru alte funcțiuni, iar interpretarea contrară nu este susținută de cadrul legal aplicabil.

19. *"Cu privire la neîncadrarea proiectului în zonă și lipsa de fundamentare a beneficiilor economice și sociale aduse zonei vizate de modificări. În memoriul tehnic NU SE FUNDAMENTEază beneficiile economice sau sociale aduse zonei Dâmbul Morii, și modul în care se îmbunătățește calitatea vieții locuitorilor din imediata vecinătate. 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."*

RĂSPUNS:

Afirmația potrivit căreia documentația PUZ nu fundamentează beneficiile economice și sociale și nu relaționează funcțiunile propuse cu zona Dâmbul Morii nu este susținută de conținutul memoriului tehnic justificativ.

În memoriul tehnic sunt prezentate consecințele economico-sociale ale investiției, fiind menționate explicit beneficii precum: crearea de locuri de muncă, contribuții la bugetul local prin taxe și impozite, realizarea de locuințe și structuri de cazare cu standard ridicat de confort,

dezvoltarea infrastructurii și a zonelor pietonale, precum și realizarea de dotări complementare care deservesc atât funcțiunile de locuire, cât și pe cele turistice.

De asemenea, documentația precizează că investiția este realizată integral din fonduri private, inclusiv în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră, iluminatul public și amenajarea spațiilor comune, fără a genera costuri suplimentare pentru bugetul public.

Invocarea art. 2 din Legea nr. 350/2001 are caracter de principiu general, iar documentația PUZ urmărește tocmai o reglementare controlată a utilizării terenului, prin indicatori urbanistici, regim de înălțime și funcțiuni compatibile, fără a conduce la scenariile alarmiste invocate (suprapopulare, megastructuri, pierderea caracterului zonei).

În ceea ce privește vecinătatea cu elemente de cadru natural, se reiterează faptul că amplasamentul studiat nu se află în aria naturală protejată Natura 2000 Piatra Mare și nici în zona de protecție a acesteia, iar aspectele de mediu au fost analizate și avizate anterior de instituțiile competente. Simplul fapt al proximității față de un sit Natura 2000 sau față de un curs de apă nu instituie, prin sine, o interdicție de construire, ci impune respectarea legislației specifice, aspect tratat prin documentație și avize.

Propunerile privind limitarea regimului de înălțime și stabilirea unui CUT de 1 reprezintă opțiuni subiective, fără caracter obligatoriu, indicatorii urbanistici fiind stabiliți prin documentația PUZ, în urma analizei urbanistice și a procedurilor de avizare.

Referitor la acordul proprietarilor parcelelor învecinate, se precizează că acesta nu este obligatoriu în etapa de intenție de elaborare a PUZ. Acordul vecinilor este solicitat, conform legislației în vigoare, în etapa de autorizare a lucrărilor de construire (DTAC), în situațiile prevăzute de lege. Această condiție va fi prevăzută expres în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, urmând a fi respectată la fazele ulterioare de implementare.

Totodată, mentionam că proprietarii de terenuri învecinate vor fi notificați în cadrul etapei a doua de informare și consultare a populației, conform procedurii legale, documentația aflându-se în prezent în etapa inițială de prezentare a intenției de elaborare a PUZ.

În consecință, observațiile formulate nu relevă neconformități de ordin urbanistic sau procedural care să impună modificarea soluției propuse prin documentația PUZ.

20. – *"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.*
- *Ce spune practica judiciară despre urbanismul derogatoriu?"*

RĂSPUNS:

Invocarea practicii judiciare referitoare la urbanismul derogatoriu nu este relevantă pentru documentația analizată.

Urbanismul derogatoriu, astfel cum este sancționat prin Legea nr. 350/2001 și prin jurisprudența Curții Constituționale, se referă la derogări punctuale, arbitrare, acordate fără fundamentare urbanistică și fără respectarea ierarhiei documentațiilor de urbanism, de regulă prin acte administrative individuale.

Documentația analizată reprezintă un Plan Urbanistic Zonal elaborat în condițiile Legii nr. 350/2001, ca instrument de planificare urbană, supus procedurilor legale de informare a populației, avizare și aprobare, și nu constituie o derogare punctuală de la reglementările urbanistice.

Prevederile art. 56¹ din Legea nr. 350/2001, precum și considerentele Deciziei CCR nr. 286/2014, vizează limitarea practicilor de urbanism derogatoriu, nu interzicerea sau blocarea utilizării instrumentelor legale de reglementare urbanistică, precum PUZ.

Documentația PUZ propune o reglementare coerentă, fundamentată și integrată, analizând funcțiunile, indicatorii urbanistici, impactul asupra infrastructurii și compatibilitatea cu contextul zonei, în conformitate cu prevederile PUG și cu cadrul legal aplicabil.

Prin urmare, nu se poate reține existența unui urbanism derogatoriu, iar invocarea practicii judiciare menționate nu este aplicabilă situației de față.

21. *"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."*

RĂSPUNS:

Definiția interesului public invocată este corectă ca principiu general, însă aplicarea acesteia în cazul de față este eronată.

Interesul public în materia urbanismului nu presupune excluderea inițiativei private, ci reglementarea acesteia în mod echilibrat, astfel încât dezvoltarea urbană să se realizeze în condiții de legalitate, coerență și compatibilitate cu interesul general al comunității.

Documentația analizată nu reprezintă o derogare punctuală acordată în favoarea unui investitor, ci un Plan Urbanistic Zonal, instrument de planificare urbană prevăzut de Legea nr. 350/2001, supus procedurilor de informare a populației, avizare și aprobare, prin care sunt stabilite reglementări generale aplicabile zonei studiate.

În acest context, interesul public este asigurat prin reglementarea controlată a utilizării terenului, prin stabilirea indicatorilor urbanistici, a funcțiunilor compatibile, a regimului de înălțime, a circulațiilor și a infrastructurii, precum și prin asumarea realizării infrastructurii edilitare și a amenajărilor aferente din fonduri private.

Afirmația potrivit căreia documentația ar genera exclusiv beneficii individuale nu este susținută, întrucât beneficiile publice ale unei reglementări urbanistice nu se limitează la compensații directe, ci includ dezvoltarea coerentă a zonei, creșterea calității fondului construit, realizarea infrastructurii, crearea de locuri de muncă și contribuțiile la bugetul local.

Eventualele efecte asupra vecinătăților sunt gestionate prin reglementările urbanistice și prin procedura de avizare, neputând fi prezumate în mod abstract ca o degradare a calității locuirii.

Prin urmare, documentația PUZ nu contravine principiului interesului public, ci urmărește tocmai realizarea acestuia printr-o dezvoltare reglementată și echilibrată a zonei.

22. *"Proiectul de modificare PUZ NU ESTE REGLEMENTAT ÎN INTERESUL ÎNTREGII COLECTIVITĂȚII, de aceea oportunitatea impune a face obiectul analizei temeinice în comisia de specialitate, în cadrul căreia, comunitatea vizată de modificări să își exprime opiniile, iar opiniile acestora să nu fie analizate doar la modul formal, ci trebuie implementate în mod real în proiectul de elaborare PUZ."*

RĂSPUNS:

Principiile generale privind dezvoltarea urbană, sustenabilitatea, calitatea locuirii și participarea publicului, astfel cum sunt enunțate, sunt corecte ca orientări de politică urbană și sunt împărtășite de documentația analizată.

Se precizează însă că dezvoltarea urbană nu este sinonimă nici cu interzicerea construirii, nici cu conservarea rigidă a unor terenuri în afara oricărei evoluții, ci presupune adaptarea controlată a utilizării terenului, prin instrumente de urbanism reglementate, în funcție de contextul local, de nevoile comunității și de strategiile de dezvoltare.

Documentația PUZ propusă nu urmărește o densificare necontrolată, ci o reglementare coerentă a zonei studiate, prin stabilirea funcțiunilor compatibile, a indicatorilor urbanistici, a regimului de înălțime și a spațiilor verzi, cu respectarea cadrului legal aplicabil. Afirmația potrivit căreia proiectul ar fi „în contradicție” cu scopul Regulamentului general de urbanism sau ar încălca „în mod flagrant” interdicții nu este susținută de o neconformitate juridică concretă, ci reprezintă o apreciere subiectivă.

În ceea ce privește participarea publicului, se menționează că procedura de informare și consultare a populației este deja în derulare, în conformitate cu art. 57 din Legea nr. 350/2001 și cu metodologia legală aplicabilă. Prezenta etapă reprezintă intenția de elaborare a PUZ, urmând ca:

- în etapele următoare, documentația să fie supusă consultării publice;
- proprietarii de terenuri învecinate să fie notificați conform procedurii;
- observațiile formulate să fie analizate și consemnate, fără ca acestea să aibă caracter obligatoriu.

Participarea publicului asigură dreptul la informare și consultare, nu dreptul de a impune soluții urbanistice, decizia privind oportunitatea și conținutul reglementărilor revenind autorităților competente, în cadrul comisiilor de specialitate și al procedurii de aprobare.

Prin urmare, documentația PUZ respectă principiile dezvoltării urbane și ale participării publicului, iar soluțiile propuse urmează a fi analizate și validate în mod temeinic de către autoritățile abilitate, conform legii.

23. *"Argumente sociologice forțate. Ideea că diversitatea tipurilor de locuire duce la „comuniune” este speculativă și nu are susținere empirică în acest context. Locuitorii au ales zona tocmai pentru caracterul liniștit, aerisit și omogen, iar introducerea unor funcțiuni complementare poate genera sentimentul de insecuritate și alienare. În concluzie, PUZ-ul propus nu respectă principiile de dezvoltare durabilă, participativă și contextuală. El pare să servească mai degrabă interesele economice ale dezvoltatorului decât binele comun al comunității locale. În lipsa unei viziuni urbanistice integrate și a unei consultări reale cu cetățenii, acest proiect ar trebui reevaluat sau respins. "*

RĂSPUNS:

Afirmațiile formulate sub forma unor „argumente sociologice” reprezintă opinii și percepții subiective, care nu pot constitui, prin ele însele, criterii de conformitate sau neconformitate urbanistică.

Documentația PUZ nu își propune să valideze sau să infirme teorii sociologice privind „comuniunea”, „alienarea” sau „identitatea comunitară”, ci să reglementeze utilizarea terenului în mod coerent și controlat, prin instrumentele prevăzute de legislația de urbanism.

Scenariile privind insecuritatea, pierderea identității locale, supraglomerarea sau distrugerea caracterului turistic nu decurg automat din funcțiunile propuse, ci reprezintă ipoteze generale, care nu sunt susținute de o analiză urbanistică concretă sau de încălcări punctuale ale cadrului legal. Documentația PUZ are rolul de a preveni dezvoltările haotice tocmai prin:

- stabilirea regimului de înălțime și a volumetriilor;
- reglementarea retragerilor, a circulațiilor și a acceselor;
- corelarea funcțiunilor propuse cu infrastructura edilitară;
- asigurarea unui procent de spații verzi reglementate.

Aspectele invocate privind scara locală, materialele, integrarea în peisaj, etapizarea și infrastructura fac parte din conținutul și obiectul unui PUZ reglementar, urmând a fi analizate, detaliate și validate în cadrul procedurilor de avizare și aprobare, nu prin aprecieri apriorice.

În ceea ce privește caracterul „participativ”, se reiterează că procedura de informare și consultare a populației este derulată conform art. 57 din Legea nr. 350/2001, fiind asigurat dreptul la informare și consultare, fără ca opiniile exprimate să aibă caracter decizional.

Prin urmare, documentația PUZ nu poate fi calificată ca fiind contrară principiilor dezvoltării durabile sau interesului comunității, iar observațiile formulate se înscriu în sfera unor preocupări generale, legitime ca dezbateri publice, dar care nu relevă neconformități urbanistice sau procedurale.

24. *”Confuzia între reper urban și dominare vizuală”*

RĂSPUNS:

Afirmațiile formulate privind o presupusă „confuzie între reper urban și dominare vizuală” reprezintă o interpretare subiectivă a noțiunii de reper, care nu are caracter normativ obligatoriu.

Noțiunea de reper urban nu este definită restrictiv prin legislația de urbanism ca fiind exclusiv o clădire de cult, un parc sau o piață publică și nu este asociată în mod automat cu regimul de înălțime, ci cu rolul funcțional, poziționarea și capacitatea unui obiect construit de a structura spațial și funcțional o zonă.

Clădirea multifuncțională propusă prin PUZ – care include funcțiuni de alimentație publică, agrement, wellness (spa, piscină), cazare și servicii – are o funcțiune predominant publică sau semipublică, fiind accesibilă utilizatorilor zonei și vizitatorilor, și nu reprezintă o clădire exclusiv rezidențială sau privată.

Conceptul de reper utilizat în documentație nu este justificat prin înălțime sau masivitate, ci prin:

- rolul funcțional de polarizare a activităților;
- caracterul mixt și de interes public al funcțiunilor;
- poziționarea în cadrul zonei ca element de structurare a dezvoltării;
- relaționarea cu spațiile publice și semi-publice propuse.

Integrarea în contextul urban existent este abordată prin reglementări privind regimul de înălțime, retragerile, volumetriile și tratamentul arhitectural, urmând a fi analizată și detaliată în cadrul procedurilor de avizare și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Afirmațiile privind riscul de gentrificare, excludere socială sau „maximizarea profitului” nu constituie criterii urbanistice de conformitate, ci ipoteze speculative, care nu pot fundamenta respingerea unei documentații de urbanism reglementare.

Documentația PUZ reprezintă tocmai instrumentul prin care se asigură coerența, controlul și integrarea dezvoltării, iar oportunitatea și impactul soluției propuse vor fi analizate de autoritatea publică în cadrul comisiilor de specialitate și al procedurii de aprobare.

Prin urmare, utilizarea conceptului de „reper” în documentație nu constituie o justificare arbitrară a volumetriei, ci o opțiune de organizare urbanistică, supusă evaluării instituționale, în conformitate cu legislația în vigoare.

C) Aspecte definitorii ale investitorului și Oportunitatea dezvoltării locale propuse.

Societatea care inițiază proiectul de dezvoltare urbanistică – COMPANIA CINCI STELE S.R.L., cunoscută în mediul de afaceri sub numele său de marcă VIVAMUS PARK RESIDENCE, este o societate administrată de domnul Liviu Pop, cu o experiență de peste 10 ani și 700 apartamente finalizate integral și predate către beneficiari la termenul convenit, contra prețului fix prevăzut în promisiunile de vânzare (fără solicitări de majorare a acestuia), plus 300 în curs de construire la momentul actual.

Societatea este bine cunoscută și respectată în piața imobiliară pentru calitățile tehnice constructive ale imobilelor pe care le construiește, dar și pentru seriozitatea cu care și-a respectat angajamentele asumate prin actele încheiate cu beneficiarii care au achiziționat imobile.

Societatea a achiziționat mai multe imobile terenuri pentru dezvoltarea de spații comerciale, hale și locuințe cu multe funcțiuni complementare, de la aparthotel cu piscină și restaurant, până la grădiniță și afterschool cu sistem educațional montessori.

Unul dintre imobilele strategic achiziționate care va beneficia de toate aceste dotări este imobilul în suprafață de aprox. 60.000 m² ce este propus spre reglementare PUZ, situat în Predeal, Timișul de Jos nr. 26, unde se propun a fi construite mai multe clădiri aparthotel și apartamente de locuit cu dotări multiple și complexe pentru comunitate, un aparthotel de 5 stele cu restaurant și piscina infinity (una din cele 5 clădiri aparthotel va fi proiectată pentru a obține 5 stele cu recepție 24 ore, valet, bagajier, iar camerele dar și băile vor fi proiectate în așa fel încât să aibă vedere panoramică spre pârâul Timiș dar și spre masivul Piatra Mare), teren multisport, pista de alergare în jurul celor 60.000 mp de teren, grădiniță și afterschool, dar și facilități spa, terenuri sport într-un cadru natural deosebit de frumos, înconjurat de brazi și stejari care vor rămâne, într-o proporție foarte mare, conservați și protejați pe terenul pe care se va dezvolta proiectul.

Regenerare urbana și o nouă șansă a mediului rezidențial și a turismului Predelean.

Pentru a asigura calitatea investiției și a pune în valoare arhitecturală toată această suprafață, investitorul va colabora cu ingineri peisagiști în scopul de a se păstra cât mai multe elemente naturale care există astăzi (ex: arborii existenți la frontul stradal, fiind necesari pentru delimitarea arhitecturală a cadrului din complex față de drumul național 1 din care are acces ansamblul) și pentru a oferi soluțiile arhitecturale corecte și necesare pentru conservarea și protejarea acestei arii.

Conform web-site listafirme.ro, societatea dezvoltatoare, Compania cinci stele S.R.L., înființată în 2008, a obținut locul 1 la întreprinderi mici UAT Brașov, Cod Caen 4120 - lucrări construire clădiri, clasament confirmat și de Camera de Comerț și Industrie Brașov, cu cifra de afaceri de peste 30 milioane lei în anul 2024 și un profit de peste 11,5 milioane lei, iar în anul 2025 a înregistrat o cifră de afaceri peste 60 milioane de lei.

CONCLUZII:

Analiza ansamblului obiecțiunilor formulate evidențiază faptul că acestea nu identifică neconformități urbanistice concrete, ci exprimă, în principal, poziții de opoziție față de orice formă de dezvoltare urbană care depășește tipologia locuirii individuale, indiferent de natura funcțiunilor propuse.

Obiecțiunile nu sunt formulate de proprietari direct învecinați cu amplasamentul care face obiectul documentației PUZ, ci de persoane ale căror proprietăți sunt situate chiar și într-o altă unitate administrativ-teritorială, la o distanță considerabilă de terenurile reglementate, având acces și structură urbană distincte. Vecinătățile directe ale amplasamentului sunt constituite din domeniul public, infrastructură rutieră, curs de apă și proprietăți publice sau private fără legătură funcțională cu semnatarii obiecțiunilor.

În acest context, se constată că opoziția formulată nu are la bază un impact urbanistic direct asupra proprietăților semnatarilor, ci reprezintă o poziționare generală față de dezvoltarea zonei, care nu poate prevala asupra dreptului de proprietate și asupra dreptului legal de reglementare urbanistică, exercitate în condițiile Legii nr. 350/2001 și ale legislației conexe.

Documentația PUZ propusă respectă cadrul legal aplicabil, ierarhia documentațiilor de urbanism și procedurile de informare și consultare a publicului, fiind elaborată ca instrument de reglementare urbanistică, nu ca derogare punctuală. Funcțiunile propuse – locuire colectivă, apartamente și dotări complementare – sunt analizate și reglementate în mod coerent, compatibil cu contextul zonei și cu principiile dezvoltării urbane controlate.

Totodată, se remarcă faptul că amplasamentul studiat se situează într-o zonă de tranziție între municipiul Brașov și localitatea Predeal, mai apropiată funcțional și teritorial de zona Dâmbul Morii – Săcele decât de nucleul urban al Predealului. În acest sens, dezvoltarea propusă contribuie la completarea deficitului de dotări și servicii existente în zonă, având potențialul de a deservi nu doar viitorii utilizatori ai investiției, ci și comunitățile din proximitate.

Prin urmare, obiecțiunile formulate nu relevă neconformități urbanistice sau juridice care să impună modificarea soluției propuse sau suspendarea procedurii de aprobare a PUZ, ci exprimă poziții de principiu care nu pot substitui evaluarea tehnică și decizia autorităților competente.

În consecință, documentația PUZ își păstrează caracterul de reglementare urbanistică legală, fundamentată și compatibilă cu cadrul normativ și cu direcțiile de dezvoltare ale zonei, urmând a fi analizată și aprobată în cadrul procedurilor prevăzute de lege.

În final mai dorim să menționăm și faptul că la nivelul anului 2023, documentația urbanistică PUZ întocmită de către fostul proprietar pe aceeași zonă studiată s-a întocmit complet, respectiv s-au obținut toate avizele necesare pentru aprobarea respectivului PUZ (inclusiv CNAIR, SGA), însă procedura a fost reluată de către noul proprietar al imobilului.

Precizăm faptul că se va relua procedura de informare nr. 1 a publicului, având în vedere existența canalului care traversează zona studiată, soluțiile tehnice, juridice și administrative cu privire la acest aspect fiind în sensul că acest canal nu va fi acoperit și nu se vor putea efectua construcții definitive asupra sa, motiv pentru care anumite aspecte din structura PUZ-ului au trebuit reconfigurate, astfel încât să nu aducă atingere drepturilor SGA asupra acestui canal.

Observațiile formulate au fost analizate și luate în considerare, însă acestea nu impun modificarea temei de proiectare.

Vă asigurăm de întreaga noastră bună-credință și disponibilitate în finalizarea și implementarea completă a acestui proiect de mare anvergură pentru comunitatea din orașul Predeal.

Față de toate aceste aspecte învederate, solicităm să dispuneți respingerea criticilor și observațiilor formulate de public și, pe cale de consecință, continuarea demersurilor legale al procedurilor specifice finalizării și implementării PUZ „Aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare”, oraș Predeal, localitatea Timișul de Jos, nr. 26, jud. Brașov.

NOTĂ: Solicităm ca eventualul punct de vedere al administrației locale cu privire la prezentul memoriu, să fie comunicat către una din următoarele persoane de contact:

- **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: 2026.03.09 16:39:29
+02'00'



anexe email

Contact Primaria Predeal <contact@primaria-predeal.ro>

Transmisere punct de vedere consolidat - procedura informare și consultare publică PUZ

daniela boghiu <danielaboghi@yahoo.com>

25 februarie 2026 la 12:07

Către: "urbanism@primaria-predeal.ro" <urbanism@primaria-predeal.ro>, "petitii@prefecturabrasov.ro"

<petitii@prefecturabrasov.ro>

Cc: "juridic@primaria-predeal.ro" <juridic@primaria-predeal.ro>, Contact Primaria Predeal <contact@primaria-predeal.ro>, Maria Camelia Simionescu <camelianicolaescu@gmail.com>, "marin.alina7@gmail.com" <marin.alina7@gmail.com>, "florin@xvision.ro" <florin@xvision.ro>, "alecu.daniel@yahoo.com" <alecu.daniel@yahoo.com>, "tulitumarian@yahoo.com" <tulitumarian@yahoo.com>

Bună ziua,

Vă transmit atașat prezenta adresă - punct de vedere consolidat formulat în cadrul procedurilor de informare și consult a publicului privind documentația PUZ „Aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare”, document care include 6 annexe și însumează 92 by pagini.

Vă rugăm să dispuneți înregistrarea prezentei adrese și să nu comunica numărul de înregistrare în cursul zilei de astăzi, având în vedere termenele procedurale în derulare.

Cu considerație,
Daniela Boghiu

Transmitem prezenta adresă și Instituției Prefectului - Județul Brașov, exclusiv pentru informare și pentru a asigura trasabilitatea înregistrării documentului, având în vedere dificultățile întâmpinate anterior privind confirmarea înregistrării to similar request.

Adresă completă cu anexe_26 feb 2026.pdf
19672K

**Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PREDEAL - În atenția d-lui Primar Sorin Ioan Ciobanu
Spre știință: Serviciul de Urbanism și Amenajare a Teritoriului Predeal**

Prin prezenta, subsemnații, locuitori ai zonei Dâmbul Morii – Timișul de Jos, conform listei de semnături anexate (Anexa 1_tabel semnături), formulăm prezentul punct de vedere consolidat, cuprinzând sugestii, opinii, recomandări și solicitări, în legătură cu documentația de urbanism aferentă etapei pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a **Planului Urbanistic Zonal «Aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare»**, pentru terenul situat în orașul Predeal, localitatea Timișul de Jos, DN1, nr. 26 și 26B.

Cap 1. Considerații introductive

Reiterăm faptul că documentația urbanistică supusă consultării publice propune o interpretare extensivă a mecanismelor reglementate de art. 32, art. 46 și art. 47 din Legea nr. 350/2001, orientată în fapt către o **recalificare funcțională a zonei reglementate prin PUG ca „zonă de complexe turistice”, prin introducerea funcțiunii de locuire colectivă sub forma unui pretins „mix funcțional”**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Predeal stabilește, în cadrul „Prescripțiilor specifice zonelor funcționale”, că autorizarea construcțiilor se realizează cu respectarea funcțiunii zonelor stabilite prin PUG, precizând expres că **„se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.G.”**.

Pentru UTR nr. 2, în care este situat amplasamentul analizat, PUG stabilește explicit **funcțiunea dominantă – „zonă de complexe turistice”**, cu reglementări care permit realizarea lucrărilor de construcție numai în limita zonificării funcționale și a restricțiilor impuse de PUG. RLU prevede în mod expres, ca restricție, că **„nu se admit obiective străine zonificării funcționale”**, impunând menținerea gradului de confort, a esteticii și a încadrării obiectivelor în peisajul caracteristic zonei, cel puțin la nivelul situației existente.

Totodată, coroborarea planșei PUG (existent și propus) cu prescripțiile specifice zonelor funcționale prevăzute în RLU (pag. 15) confirmă că zona analizată nu este reglementată ca zonă de locuire.

În completarea celor de mai sus, reglementările aplicabile UTR 1 – localitatea Timișul de Jos, asimilate conform regulamentului unităților teritoriale de referință asemănătoare (UTR 2 și UTR 3), prevăd în mod expres următoarele:

- **„Nu se admit obiective noi de locuințe și dotări decât în zonele stabilite prin P.U.G. (Dâmbul Morii), celelalte nuclee existente urmând în regim de păstrare până la definitivarea situației populației stabilite cu locul de muncă în alte localități.**
- **„Obiective de dotare a funcției de locuit sunt admise numai în nucleele de locuit propuse spre dezvoltare.”**

În raport cu aceste reglementări explicite, introducerea funcțiunii de locuire colectivă prin documentația urbanistică analizată nu poate fi calificată ca o simplă operațiune de detaliere urbanistică, ci apare ca o modificare de fond a destinației zonei, contrară reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General. Sub aparența unei documentații de detaliere, soluția propusă tinde să producă o recalificare funcțională implicită, în afara cadrului stabilit de PUG.

Acceptarea unei astfel de abordări ar conduce la transformarea PUZ-ului într-un instrument urbanistic derogatoriu generalizat. În ipoteza în care fiecare parcelă componentă a unei unități teritoriale de referință ar putea face obiectul unui PUZ prin care să fie permisă o funcțiune interzisă prin PUG, rolul Planului Urbanistic General ca instrument strategic de planificare urbană ar fi golit de conținut, iar reglementările sale ar deveni lipsite de efect util.

Având în vedere că Planul Urbanistic Zonal reprezintă un act administrativ normativ, acesta trebuie să respecte ierarhia documentațiilor de urbanism și principiul legalității. În consecință, un act normativ inferior nu poate modifica sau înlătura interdicțiile stabilite printr-un act normativ superior, respectiv PUG. Introducerea unei noi zone de locuire colectivă printr-un PUZ punctual reprezintă o modificare de strategie urbană, care, potrivit principiilor planificării urbanistice, poate fi realizată numai prin revizuirea sau actualizarea PUG și nu prin documentații derogatorii de nivel inferior.

Cap 2. Desfășurarea procedurii de informare și consultare a publicului (noiembrie 2025 – februarie 2026)

2.1. La data de 28.10. 2025, pe site-ul Primăriei Predeal a fost publicat anunțul de informare publică ETAPA a I-a, CONSULTARE ASUPRA INTENȚIEI DE ELABORARE A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL "APARTHOTEL ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", privind intenția de elaborare PUZ pentru terenul situat în Predeal, localitatea Timișul de Jos, DN1, nr. 26, 26B;

2.2. În cadrul acestei proceduri, la data de 22.12.2025, publicul interesat a depus observații și solicitări prin adresele nr. 21182/22.12.2025 (Anexa 2) și nr. 21218/22.12.2025;

2.3. Răspunsul la adresa nr. 21218/22.12.2025 a fost comunicat la data de **30.01.2026** (Anexa 3), ulterior termenului general de **30 de zile** prevăzut de OG nr. 27/2002, fără ca, pe parcursul procedurii, să ne fie comunicată o prelungire a termenului de soluționare (Anexa 3);

2.4. Pentru adresa nr. 21182/22.12.2025 nu a fost comunicat niciun răspuns până la data de 01.02.2026, deși termenul legal de soluționare era depășit, fără ca petenților să le fi fost comunicată o eventuală prelungire a termenului de soluționare, în condițiile prevăzute de OG nr. 27/2002. În aceste condiții, la data de **01.02.2026** am sesizat atât Primăria Predeal cât și Instituția Prefectului – Județul Brașov, solicitând verificarea și rezolvarea situației. Ulterior, în datele de **02.02.2026** și **03.02.2026**, am revenit către Primăria Predeal solicitând înregistrarea sesizărilor transmise și comunicarea numărului de înregistrare aferent, însă nu am primit confirmarea înregistrării (Anexa 4);

2.5. Instituția Prefectului a transmis către Primăria Predeal adresa nr. 1630/04.02.2026 privind nesoluționarea petiției (Anexa 5);

2.6. Răspunsul Primăriei la adresa nr. 21182/22.12.2025 a fost comunicat petenților la data de 04.02.2026 (Anexa 6). Răspunsul comunicat la data de 04.02.2026 pentru adresa nr. 21182/22.12.2025 nu tratează punctual întrebările tehnice formulate de semnatari în legătură cu documentația urbanistică supusă procedurii de consultare, întrebări care vizau elemente esențiale pentru etapa emiterii avizului de oportunitate. Din analiza comparativă a celor două răspunsuri comunicate petenților rezultă că răspunsul transmis pentru adresa nr. 21182/22.12.2025 preia, în proporție semnificativă, argumentația și conținutul răspunsului anterior transmis la data de 30.01.2026 pentru adresa nr. 21218/22.12.2025, fără a răspunde distinct aspectelor tehnice specifice ridicate de petenți.

Menționăm că observațiile formulate prin adresa nr. 21182/22.12.2025 au vizat atât aspecte aflate în competența autorității publice locale, cât și aspecte ce țin de documentația tehnică elaborată de inițiatorul PUZ, motiv pentru care era necesar un răspuns punctual, diferențiat și motivat, raportat la fiecare întrebare formulată;

2.7. La data de 05.02.2026 a fost publicat un nou anunț de informare publică ETAPA a I-a, ETAPA PREGĂTITOARE – INTENȚIA DE ELABORARE A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL cu privire la documentația: PUZ "APARTHOTEL ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", fiind stabilit termenul limită 01.03.2026 pentru transmiterea observațiilor.

Din analiza comparativă a documentațiilor puse la dispoziția publicului în cele două etape (Anexa 6 – analiză comparativă) rezultă că modificările operate au caracter limitat, vizând în principal completări și ajustări tehnice, **fără a modifica tema de proiectare ori soluția urbanistică propusă**. Se menține intenția de introducere a funcțiunii de locuire colectivă în zona reglementată prin PUG ca zonă de complexe turistice, precum și elementele urbanistice esențiale, respectiv indicatorii urbanistici propuși (POT, CUT, regim de înălțime), structura funcțională generală și parametrii principali ai dezvoltării propuse.

În aceste condiții, reluarea procedurii de informare și consultare a publicului nu poate fi justificată prin existența unor modificări urbanistice substanțiale ale proiectului.

Cap 3. Analiza răspunsurilor comunicate de inițiatorul PUZ și de autoritatea publică în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului (noiembrie 2025)

Analiza răspunsurilor identice transmise pentru adresele nr. 21182/22.12.2025 și nr. 21218/22.12.2025 evidențiază faptul că argumentația prezentată are, în principal, un caracter general și justificativ privind procedura de elaborare a PUZ și rolul autorității competente, fără a răspunde punctual solicitărilor tehnice formulate și fără a clarifica aspectele concrete ridicate prin observațiile depuse.

3.1. Confuzia între dreptul de a elabora PUZ și compatibilitatea funcțională

Se observă că **argumentația prezentată de inițiatorul PUZ și de UAT Predeal are un caracter circular**, în sensul că, pe de o parte, se invocă rolul Planului Urbanistic Zonal de detaliere și adaptare a reglementărilor stabilite prin PUG, iar, pe de altă parte, se utilizează tocmai PUZ-ul pentru justificarea introducerii unor funcțiuni și reglementări care nu rezultă din cadrul urbanistic stabilit prin PUG pentru zona analizată.

Ori, PUZ-ul nu se poate justifica prin el însuși, ci exclusiv prin raportare la reglementările de nivel superior, respectiv PUG și Regulamentul Local de Urbanism aferent, în limitele zonificării funcționale existente. În măsura în care documentația propune funcțiuni noi sau modificări semnificative ale regimului urbanistic, acestea trebuie motivate printr-o analiză explicită a compatibilității cu PUG, iar nu prin simpla invocare a faptului că PUZ-ul permite stabilirea unor reglementări noi.

Potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, art. 46 și art. 47 reglementează posibilitatea elaborării unui PUZ și rolul acestuia ca instrument de detaliere urbanistică. Invocarea acestor dispoziții nu conferă însă libertatea de a modifica discreționar zonificarea funcțională stabilită prin PUG și RLU. Din reglementările PUG Predeal rezultă că, deși pentru lucrări noi poate fi necesară elaborarea unui PUZ, acesta trebuie să respecte limitele materiale stabilite prin PUG/RLU, inclusiv interdicția obiectivelor străine zonificării funcționale și obligația încadrării construcțiilor în funcțiunea dominantă a zonei.

Prin urmare, miza juridică nu o reprezintă existența dreptului abstract de a elabora un PUZ, ci compatibilitatea funcțiunilor propuse cu zonificarea funcțională stabilită prin PUG/RLU, precum și existența unei motivări reale, punctuale și complete privind această compatibilitate.

În acest sens, solicităm:

Indicarea expresă a prevederilor din PUG/RLU din care rezultă compatibilitatea funcțiunii de locuire colectivă cu UTR 2 – zonă de complexe turistice, respectiv argumentarea clară a faptului că această funcțiune nu reprezintă un obiectiv străin zonificării funcționale stabilite prin PUG Predeal.

3.2. Caracterul reglementar invocat al PUZ versus efectele derogatorii reale

În răspunsul comunicat petenților se susține că:

*„Urbanismul derogatoriu, astfel cum este sancționat prin Legea nr. 350/2001 și prin jurisprudența Curții Constituționale, se referă la derogări punctuale, arbitrare, acordate fără fundamentare urbanistică și **fără respectarea ierarhiei documentațiilor de urbanism**, de regulă prin acte administrative individuale. Documentația analizată reprezintă un Plan Urbanistic Zonal elaborat în condițiile Legii nr. 350/2001 [...] și nu constituie o derogare punctuală de la reglementările urbanistice.”*

Afirmația potrivit căreia urbanismul derogatoriu presupune nerespectarea ierarhiei documentațiilor de urbanism, **așa cum corect a susținut și inițiatorul PUZ**, confirmă în mod implicit principiul fundamental al sistemului urbanistic, potrivit căruia Planul Urbanistic General stabilește cadrul strategic și zonificarea funcțională, iar Planul Urbanistic Zonal are rolul de a detalia aceste reglementări, fără a le substitui.

În consecință, caracterul derogatoriu al unei documentații nu rezultă din denumirea formală a acesteia, ci din efectele urbanistice produse. În măsura în care prin PUZ se introduc funcțiuni care nu decurg din reglementările PUG aplicabile zonei, documentația depășește rolul de detaliere și produce efecte specifice urbanismului derogatoriu. Acceptarea ideii că un PUZ poate introduce orice funcțiune nouă prin simpla invocare a rolului său reglementar ar conduce, în practică, la anularea efectului normativ al PUG

asupra unității teritoriale de referință și la transformarea planificării urbanistice într-o succesiune de derogări punctuale.

Răspunsul transmis petenților utilizează un model argumentativ standardizat, reitând teze generale (necesitatea PUZ, caracterul incomplet al PUG, posibilitatea stabilirii unor reglementări noi), fără a analiza compatibilitatea concretă a funcțiunilor propuse cu reglementările existente și fără a răspunde punctual observațiilor tehnice formulate de cetățeni.

Totodată, se promovează implicit ideea că terenul vizat prin PUZ ar putea funcționa izolat față de contextul urbanistic existent, fără raportare la vecinătăți și la restricțiile stabilite prin PUG, abordare incompatibilă cu principiile planificării urbanistice integrate. **Impactul negativ asupra populației existente este minimizat sau negat, în timp ce presupusele avantaje ale proiectului sunt prezentate exclusiv declarativ, fără o fundamentare tehnică și fără indicatori cuantificabili.**

La punctul 2.4.8 din adresa nr. 21182 din 22.12.2025 am solicitat completarea documentației PUZ cu prezentarea datelor actualizate privind populația municipiului Predeal, populația localității Timișul de Jos/Dâmbul Morii, precum și **estimarea populației suplimentare generate de dezvoltarea propusă, corelată cu numărul de unități locative și indicatorii urbanistici propuși**, în vederea fundamentării **impactului urbanistic al introducerii funcțiunii de locuire colectivă permanentă**. În răspunsul transmis sunt formulate considerații generale privind dezvoltarea zonei și caracterul mixt al funcțiunilor propuse, fără a fi prezentate date demografice actualizate și fără a fi realizată o estimare concretă a populației suplimentare generate de proiect, deși o asemenea dezvoltare ar putea produce un impact urbanistic și funcțional major asupra unei localități cu populație redusă, prin presiunea exercitată asupra infrastructurii existente, a serviciilor publice și a echilibrului urbanistic stabilit prin PUG. În același sens, astfel cum s-a arătat la pct. 2.4.10 din adresa nr. 21182/22.12.2025, Ordinul Arhitecților din România – Filiala Brașov, Covasna, Harghita, prin documentul nr. 6/19.01.2021 emis pentru o documentație PUZ anterioară privind același amplasament, a evidențiat necesitatea realizării unor studii de fundamentare (trafic, impact asupra mediului, impact vizual, însoțire și oportunitate), arătând că dimensiunea dezvoltării propuse este susceptibilă să modifice semnificativ echilibrul unei localități cu populație redusă. Relevanța acestor observații se menține integral și în prezenta procedură, în condițiile în care documentația actuală nu prezintă o analiză obiectivă și cuantificabilă a impactului asupra populației existente și asupra capacității de suport a zonei.

În același timp, documentația încearcă introducerea unei pretinse funcțiuni de „mix funcțional”, noțiune care nu rezultă din reglementările PUG aplicabile zonei și care nu corespunde structurii funcționale existente în UTR analizat. Sub această formulare generică se urmărește, în fapt, introducerea funcțiunii de locuire colectivă într-o zonă reglementată prin PUG ca zonă de complexe turistice.

În aceste condiții, documentația produce efecte specifice urbanismului derogatoriu, întrucât propune funcțiuni și reglementări care nu decurg din cadrul stabilit prin PUG și încalcă limitele impuse de documentația de nivel superior.

3.3. Argumentul insuficienței indicatorilor urbanistici în PUG — contrazis de practica administrativă a UAT Predeal

Referitor la susținerea potrivit căreia elaborarea PUZ ar fi necesară întrucât PUG nu ar conține indicatori urbanistici suficienți, apreciem că **această afirmație este contrazisă de însăși practica administrativă a autorității locale**.

Dacă reglementările PUG ar fi fost inaplicabile în lipsa unui PUZ, nu ar fi fost posibilă emiterea certificatelor de urbanism în aceeași zonă reglementată. Cu titlu exemplificativ, pentru terenuri situate în același areal, UAT Predeal a emis Certificatul de Urbanism nr. 96/17.06.2014, în cadrul căruia au fost indicați expres indicatori urbanistici precum CUT, POT maxim admis, regimul de înălțime, înălțimea maximă permisă și alte condiții tehnice de construire. Existența acestor indicatori într-un act administrativ emis anterior demonstrează că reglementările PUG au fost considerate suficiente pentru stabilirea parametrilor urbanistici necesari, fără a fi invocată necesitatea elaborării unui PUZ.

Totodată, astfel cum s-a arătat și în observațiile anterioare (cap. 3.4 din adresa nr. 21182/22.dec.2025), indicatorul CUT poate fi determinat prin corelarea POT cu regimul de înălțime admis, reprezentând un indicator derivat din parametrii urbanistici deja stabiliți prin PUG.

În ipoteza menținerii funcțiunii stabilite prin PUG, realizarea unei investiții ar fi fost posibilă în baza reglementărilor urbanistice existente, fără necesitatea elaborării unui PUZ, prin aplicarea directă a parametrilor urbanistici stabiliți de PUG și detaliați prin certificatul de urbanism.

În aceste condiții, susținerea privind pretinsa insuficiență a indicatorilor urbanistici nu poate justifica elaborarea PUZ, aceasta apărând mai degrabă ca un argument formal utilizat pentru a susține intenția de schimbare a zonificării funcționale printr-o interpretare extensivă a prevederilor legale aplicabile.

3.4. Recalificarea funcțională prin noțiunea de „mix funcțional” fără fundament în PUG

În răspunsul comunicat, inițiatorul documentației susține că:

„Funcțiunea de locuire colectivă propusă prin documentația PUZ nu reprezintă un obiectiv străin zonificării funcționale, fiind reglementată ca parte a unui mix funcțional controlat, alături de funcțiuni turistice și dotări complementare.”

Invocarea generică a noțiunii de „mix funcțional” nu poate constitui, în sine, temei urbanistic pentru introducerea unor funcțiuni care nu rezultă din reglementările PUG aplicabile unității teritoriale de referință. PUG stabilește funcțiunea dominantă, caracterul urbanistic al zonei și limitele compatibilității funcționale, iar PUZ poate opera numai în cadrul acestor limite.

Faptul că o zonă admite funcțiuni complementare nu înseamnă că orice funcțiune devine automat admisibilă. Funcțiunile complementare trebuie să fie compatibile cu caracterul zonei și să nu contravină interdicțiilor stabilite prin PUG/RLU, în condițiile în care pentru UTR 2 se prevede expres că nu se admit obiective străine zonificării funcționale.

Un aspect deosebit de important îl reprezintă faptul că, deși inițiatorul invocă existența unui „mix funcțional controlat”, acesta **evită să indice în mod clar funcțiunea dominantă propusă și parametrii urbanistici esențiali ai acesteia, susținând în mod repetat că acestea urmează să fie reglementate ulterior prin PUZ.**

Ori, procedura aflată în derulare vizează emiterea avizului de oportunitate și consultarea publicului asupra intenției de elaborare a PUZ, etapă în care elementele esențiale ale soluției urbanistice trebuie prezentate clar și suficient detaliate pentru a permite atât evaluarea reală a oportunității de către autoritatea competentă, cât și exprimarea unui punct de vedere informat din partea publicului interesat.

Amânarea clarificării funcțiunii dominante și menținerea unei prezentări generale, fără indicarea proporției funcțiilor, a capacităților și a parametrilor urbanistici aplicabili, transformă consultarea publică într-un demers formal și lipsește procedura de conținutul său real. În absența unor date cuantificabile privind funcțiunile propuse și impactul acestora, analiza oportunității devine imposibilă, iar emiterea avizului ar avea loc fără clarificarea elementelor care definesc în mod esențial regimul urbanistic al investiției. **Prin urmare, aceste aspecte nu pot fi amânate pentru etape ulterioare ale elaborării PUZ, întrucât ele reprezintă chiar fundamentul evaluării oportunității documentației.**

În acest context, calificarea locuirii colective ca element al unui „mix funcțional controlat” evită analiza esențială privind natura funcțiunii propuse, respectiv introducerea unei forme de locuire permanentă într-o zonă reglementată prin PUG ca zonă de complexe turistice, caracterizată prin utilizare predominant temporară.

Acceptarea tezei potrivit căreia PUZ poate introduce funcțiuni noi prin simpla invocare a mixului funcțional ar conduce la golirea de conținut a zonificării stabilite prin PUG și la transformarea PUZ într-un instrument de recalificare funcțională indirectă. În lipsa unei demonstrații concrete privind compatibilitatea funcțiunii de locuire colectivă cu reglementările UTR 2 și cu interdicțiile prevăzute de PUG/RLU, invocarea conceptului de „mix funcțional” reprezintă o justificare generică, insuficientă pentru fundamentarea soluției urbanistice propuse.

Reiterăm așadar solicitarea din adresele depuse anterior și cerem completarea documentației depuse pentru obținerea avizului de oportunitate cu indicatori cuantificabili privind fiecare funcțiune

propusă (suprafețe, număr de unități, capacitate), precum și precizarea regimului urbanistic distinct aplicabil fiecăreia.

3.5. Încercarea de restrângere a rolului publicului în procedura de consultare

În răspunsul transmis, elaboratorul documentației arată că „*impunerea unei interdicții asupra unei funcțiuni propuse ar echivala cu modificarea temei de proiect, aspect care nu poate fi realizat prin observații formulate în cadrul procedurii de consultare publică*”, precum și că „*participarea publicului asigură dreptul la informare și consultare, nu dreptul de a impune soluții urbanistice*”. De asemenea, se susține că petenții nu ar justifica un interes direct asupra amplasamentului analizat, întrucât nu ar fi proprietari direct învecinați.

O asemenea interpretare este însă incompletă și nu reflectă rolul legal al procedurii de informare și consultare a publicului, astfel cum este reglementată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010. Procedura de consultare nu are caracter pur formal și nu se reduce la simpla exprimare a unor opinii fără efect, ci urmărește tocmai colectarea observațiilor publicului și evaluarea acestora de către autoritatea publică competentă, în vederea fundamentării deciziei privind oportunitatea documentației de urbanism.

Totodată, cadrul legal nu limitează participarea exclusiv la proprietarii direct învecinați, ci se referă la publicul interesat și la comunitatea potențial afectată de reglementările propuse, având în vedere că documentațiile de urbanism produc efecte asupra unei zone mai largi decât strict parcela analizată.

Observațiile formulate în cadrul procedurii legale au rolul de a determina autoritatea publică să analizeze oportunitatea soluției propuse și, după caz, să solicite completări, modificări sau revizuri ale documentației înainte de emiterea avizului de oportunitate. Prin urmare, faptul că decizia finală aparține autorității competente nu înseamnă că observațiile publicului sunt lipsite de relevanță sau că acestea nu pot conduce la modificări ale documentației. **Dimpotrivă, legiuitorul a instituit această etapă procedurală tocmai pentru ca observațiile formulate să fie analizate în mod real și să poată influența evaluarea oportunității urbanistice.**

Se observă o **contradicție internă în argumentația prezentată**. Pe de o parte, se susține că introducerea prin PUZ a acestui „mix funcțional controlat” nu ar produce efecte relevante în afara amplasamentului analizat, fiind astfel contestată existența unui interes legitim al publicului din afara vecinătăților directe. Astfel, atunci când sunt analizate observațiile formulate de public, se susține că reglementările PUZ ar produce efecte exclusiv asupra amplasamentului studiat, fiind minimalizată influența asupra vecinătăților și asupra populației existente. Pe de altă parte, aceeași documentație este justificată prin preținse efecte pozitive și beneficii pentru comunitatea locală și pentru zona extinsă, ceea ce presupune în mod necesar existența unui impact urbanistic asupra comunității și asupra structurii funcționale locale. Această abordare duală conduce la o argumentație inconsistentă: nu poate fi susținut simultan că documentația generează beneficii urbanistice pentru comunitate și, în același timp, că efectele sale negative sunt limitate strict la parcela analizată. În măsura în care se invocă efecte pozitive la nivelul zonei, trebuie acceptat în mod logic și juridic că proiectul produce și impact negativ asupra comunității locale, ceea ce justifică pe deplin participarea publicului interesat și analizarea reală a observațiilor formulate în cadrul procedurii de consultare.

În aceste condiții, emiterea avizului de oportunitate trebuie să rezulte dintr-o analiză efectivă și motivată a observațiilor formulate de public, iar nu din simpla preluare a argumentelor elaboratorului documentației sau din reducerea consultării publice la o formalitate procedurală.

Un alt aspect relevant îl reprezintă **modificarea conținutului documentației supuse consultării**, prin introducerea în ultima variantă, a afirmației potrivit căreia terenurile analizate s-ar afla „*la o distanță considerabilă de UAT Săcele (Zona Dâmbul Morii)*”.

Introducerea acestei formulări ridică serioase probleme de claritate și transparență, în condițiile în care noțiunea de „distanță considerabilă” nu este definită urbanistic, nu este fundamentată prin date obiective și nu este corelată cu delimitările funcționale stabilite prin PUG. În lipsa unor criterii concrete (distanțe măsurabile, analiză de impact, delimitări funcționale), această sintagmă are un caracter vag și poate crea impresia unei separări artificiale față de zonele de locuire existente, cu efect direct asupra aprecierii interesului publicului de a participa la procedura de consultare.

Se impune precizarea că zona Dâmbul Morii reprezintă, din punct de vedere urbanistic și funcțional, un ansamblu teritorial continuu, care se desfășoară administrativ atât pe teritoriul UAT Predeal, cât și pe teritoriul UAT Săcele, fără ca această delimitare administrativă să conducă la o separare reală a structurii urbane sau a relațiilor funcționale dintre zone. Caracterul compact al zonei, continuitatea fondului construit, a infrastructurii și a relațiilor de mobilitate determină existența unui impact urbanistic comun, indiferent de limita administrativ-teritorială formală. În aceste condiții, invocarea unei pretense „distanțe considerabile” față de zona Dâmbul Morii, fără fundamentare tehnică și fără raportare la realitatea urbanistică a zonei, nu poate fi utilizată pentru a sugera inexistența unui interes legitim al locuitorilor afectați sau pentru a restrânge sfera publicului interesat în cadrul procedurii de consultare. Participarea publicului se raportează la impactul urbanistic real al documentației, iar nu la delimitări administrative formale atunci când acestea nici nu reflectă o separare funcțională efectivă.

Mai mult, potrivit reglementărilor PUG, nucleele de locuire sunt expres delimitate, inclusiv în zona Dâmbul Morii, ceea ce confirmă că dezvoltările de locuire au fost planificate strategic la nivelul localității.

Dacă terenul se află, astfel cum se afirmă, la o distanță considerabilă față de nucleele de locuire prevăzute prin PUG, această situație confirmă că zona nu a fost destinată dezvoltării locuirii, ceea ce **pune sub semnul întrebării însăși necesitatea și oportunitatea PUZ-ului propus.**

În consecință,

solicităm clarificarea motivului introducerii acestei formulări în documentația revizuită, precum și precizarea concretă a semnificației urbanistice atribuite noțiunii de „distanță considerabilă”. Totodată, solicităm corectarea formulării prin reflectarea situației reale a zonei Dâmbul Morii, care se desfășoară atât pe teritoriul UAT Predeal, cât și al UAT Săcele, reprezentând o zonă urbanistică unitară din punct de vedere funcțional și al impactului dezvoltărilor propuse.

3.6. Lipsa unui răspuns punctual la observațiile formulate prin adresa nr. 21182/22.12.2025

În cadrul adresei nr. 21182/22.12.2025 au fost formulate observații și solicitări tehnice structurate pe capitole tematice, fiecare conținând întrebări concrete privind documentația PUZ supusă consultării publice. Analiza răspunsului comunicat la data de 04.02.2026 evidențiază faptul că acesta nu tratează punctual solicitările formulate, ci reia, identic, argumentația prezentată în răspunsul transmis la adresa nr. 21218/22.12.2025, fără o raportare directă la aspectele specifice ridicate prin adresa nr. 21182/22.12.2025.

Totodată, astfel cum s-a arătat la Cap. 2, procedura de informare și consultare a fost reluată fără modificarea temei de proiectare, situație în care obligația autorității publice și a inițiatorului documentației de a analiza observațiile formulate în cadrul procedurii inițiale și de a comunica un răspuns pe fond, punctual și motivat, rămâne pe deplin aplicabilă.

În consecință, solicităm comunicarea unui răspuns motivat și punctual la fiecare observație și solicitare formulată prin adresa nr. 21182/22.12.2025 (Anexa 1 la prezenta), precum și prezentarea modului în care aceste observații au fost analizate și integrate în cadrul procedurii de consultare publică.

Cap 4. Solicitări

Având în vedere cele expuse anterior, solicităm:

1. Având în vedere că procedura de informare și consultare a publicului a fost reluată fără modificarea temei de proiectare precizăm că reluăm integral solicitările formulate prin adresele nr. 21182/22.12.2025 și nr. 21218/22.12.2025. Solicităm analizarea, admiterea și integrarea în documentația urbanistică a tuturor solicitărilor și observațiilor formulate prin prezenta adresă, precum și comunicarea unui răspuns motivat, punctual, pentru fiecare aspect ridicat
2. Clarificarea funcțiunii dominante propuse și a compatibilității funcțiunii de locuire colectivă cu reglementările PUG/RLU aplicabile UTR 2. Indicarea expresă a prevederilor din PUG/RLU din care rezultă compatibilitatea funcțiunii de locuire colectivă cu UTR 2 – zonă de complexe turistice,

respectiv argumentarea clară a faptului că această funcțiune nu reprezintă un obiectiv străin zonificării funcționale stabilite prin PUG Predeal.

3. Neemiterea avizului de oportunitate în absența clarificării aspectelor semnalate și a demonstrării compatibilității soluției propuse cu PUG.
4. Să ne comunicați Raportul informării și consultării publicului întocmit la finalizarea procedurii inițiale (noiembrie–decembrie 2025), inclusiv analiza punctuală a tuturor observațiilor formulate prin adresele nr. 21182/22.12.2025 și nr. 21218/22.12.2025, cu indicarea observațiilor preluate și a celor respinse, precum și motivarea aferentă.
5. Să ne comunicați motivul pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost reluată sub o denumire/încadrare diferită, în condițiile menținerii aceleiași teme de proiectare, cu atașarea actului administrativ intern prin care s-a dispus reluarea procedurii.
6. Justificarea introducerii în documentație a noțiunii de „distanță considerabilă față de zona Dâmbul Morii” și precizarea criteriilor urbanistice utilizate. Totodată, solicităm corectarea formulării prin reflectarea situației reale a zonei Dâmbul Morii, care se desfășoară atât pe teritoriul UAT Predeal, cât și al UAT Săcele, reprezentând o zonă urbanistică unitară din punct de vedere funcțional și al impactului dezvoltărilor propuse.

Prezenta petiție este însoțită de 6 anexe, care fac parte integrantă din aceasta, însumând un număr total de 92 pagini.

Anexa 1_tabel semnături - 3 pag.
Anexa 2_adresa 21128_22 dec 2025 - 18 pag.
Anexa 3_răspuns 21218_30 ian 2025 - 18 pag.
Anexa 4_sesizări 1,2,3 febr 2026 - 3 pag.
Anexa 5_Prefectură_4 feb 2026 -3 pag.
Anexa 6_răspuns 21128_4 feb 2026 - 36 pag.
Anexa 7_comparație documentații - 3 pag.

Solicităm ca răspunsul să fie expediat la următoarele adrese de e-mail:

danielaboghi@yahoo.com
camelianicolaescu@gmail.com

Cu considerație,

Data:
26.02.2025