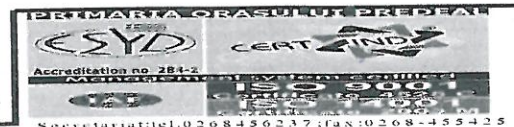




ORAS
STATIUNE
PREDEAL
PRIMARIA ORASULUI PREDEAL JUDETUL BRASOV
B-dul Mircea Sadulescu Nr.177



Nr. 21182 /03.02.2026

Catre:

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

Fata de sesizarea dumneavoastra inregistrata la Primaria Predeal cu nr. 21182/22.12.2025 din partea mai multor locuitori din Predeal, localitatea Timisul de Jos, zona Dambu Morii, prin care 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. 1361/27.01.2026, raspuns pe care vi-l comunicam alaturat.

Documentatia Studiu de oportunitate PUZ Aparthotel si locuinte colective cu functiuni complementare Timisul de Jos, Soseaua Nationala 26, 26B s-a intocmit in baza Certificatului de Urbanism nr.137/16.09.2025, in termen de valabilitate.

Legea 350/2001 actualizata prevede : art.32 "...se pot aduce urmatoarele 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;

Articolul 47(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Prin PUG Oras Predeal nu sunt prevazute interdictii 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.*

Potrivit legii 350/2001 "prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei..". Terenurile care fac obiectul intentiei de elaborare PUZ, prevazute in Documentatia PUG: "ZONA COMPLEXURI TURISTICE" se invecineaza cu terenuri pe care sunt edificate constructii cu functiunea de locuire, amplasate in aceeasi Unitate teritoriala de Referinta. UTR.2 – localitatea Timisul de Jos.

Regulamentul de Urbanism aferent PUG, specifica faptul ca "pentru lucrari noi este necesara elaborarea unui PUZ cu regulamentul de urbanism aferent".

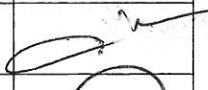
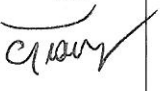
La capitolul Restrictii din RLU PUG se mentioneaza ca “nu se admit obiective straine zonificarii functionale , gradul de confort , estetica obiectivelor si incadrarea in peisajul caracteristic zonei va fi cel putin la nivelul celor existente”. Nu se pot autoriza obiective cu alta functiune decat cele prevazute in documentatiile de urbanism : PUG, PUZ. Prin intermediul unui Planul urbanistic Zonal se stabileste si si se detaliaza zonificarea functionala si modul de incadrare a viitoarelor constructii propuse in peisajul caracteristic.

Capitolul “Prescriptii specifice zonelor functionale”, pagt 14-15 se refera la autorizarea executarii constructiilor in baza PUG. “Autorizarea acestor categorii de constructii va respecta prevederile PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism. In cazul in care solicitarea de executare de lucrari de constructie se refera la un amplasament si PUG si RLU contin elemente suficiente care sa permita promovarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se por elibera pe baza prevederilor PUG.” Amplasamentul studiat nu contine suficiente elemente pentru emiterea unor autorizatii fara intocmirea unui PUZ. De aceea este necesara intocmirea unui PUZ. Tot prin intermediul Planului Urbanistic Zonal se pot aduce modificari privind functiunea zonei.

Pentru amplasamentul pentru care s-a solicitat emiterea Certificatului de urbanism este obligatoriu sa se intocmeasca Plan urbanistic Zonal , intrucat regulamentul de urbanism aferent PUG nu cuprinde indicatori de Urbanism : POT, CUT, Regim de aliniere, distante fata de vecinatati, etc.

In ceea ce priveste Avizul Comisiei de Circulatie sau a autoritatii locale care emite avize privind circulatia in zona, acesta se solicita in situatia in care accesul se face dintr-un drum aflat in administrarea localitatii. Accesul la amplasamentul ce face obiectul intentiei PUZ se face direct din Drumul National nr. 1. Prin certificatul de urbanism a fost solicitat avizul de la Drumurile Nationale.

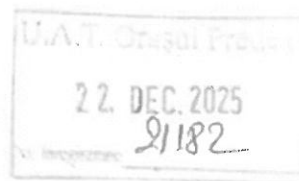
Va comunicam alaturat HCL nr.17/30.12.2020 privind infiintarea comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Orasului Predeal si regulamentul de organizare si functionare, HCL. Nr.101/18.04.2024 privind actualizarea componentei nominale a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism Oras Predeal, adresa nr.43/2021 de la OAR BV-HG-CV privind recomandarea arhitectului reprezentant OAR .

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	22.12.2025	02.02.2026		

Către: Primăria Predeal
În atenția d-lui Primar Sorin Ioan Ciobanu

Spre știință:

Instituția Prefectului – Județul Brașov
Consiliul Județean Brașov
Camera Deputaților
Senatul României
Guvernul României
Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.
Ordinul Arhitecților din România – Filiala Brașov, Covasna, Harghita
Inspectoratul de Poliție Județean Brașov
Operatorii de utilități publice implicați (apă-canal, energie electrică, gaze naturale)
Consiliul Local Predeal



Prin prezenta, subsemnații, locuitori ai zonei Dâmbul Morii – Timișul de Jos, conform listei de semnături anexate, formulăm **sugestii, opinii, recomandări și solicitări** în legătură cu documentația de urbanism depusă în etapa intenției de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal – „**Aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare**”, pentru terenul situat în Predeal, zona Timișul de Jos, DN1, nr. 26.

Prezenta sesizare este formulată **nu în opoziție față de modernizarea sau dezvoltarea zonei**, ci în scopul **respectării legalității urbanistice**, al ierarhiei documentațiilor de urbanism și al **reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General al orașului Predeal**, documentație de urbanism de rang superior.

Ne exprimăm acordul față de dezvoltarea și modernizarea zonei, în limitele și condițiile impuse prin PUG Predeal. Nu contestăm necesitatea investițiilor și a îmbunătățirii fondului construit, atâta timp cât acestea respectă cadrul urbanistic existent și capacitatea reală a zonei.

Ne opunem ferm:

- ❖ Schimbării zonificării funcționale stabilite prin PUG;
- ❖ Introducerii funcțiunii de locuire colectivă într-o zonă destinată exclusiv complexelor turistice, conform PUG Predeal, această modificare având un impact profund asupra caracterului zonei și asupra calității vieții locuitorilor existenți;
- ❖ Majorării indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, POT, CUT), astfel cum sunt propuse prin documentația PUZ analizată, întrucât acestea contravin reglementărilor în vigoare și generează efecte urbanistice, sociale și infrastructurale majore, insuficient fundamentate prin documentația depusă.

În considerarea celor de mai sus, solicităm:

1. **Să nu emiteți avizul de oportunitate pentru documentația PUZ analizată**, pentru motivele detaliate în capitolele următoare, având în vedere neconformitățile urbanistice, tehnice și procedurale identificate;
2. **Să reanalizați certificatul de urbanism emis pentru această investiție**, în raport cu rolul său legal și cu necesitatea impunerii unor cerințe de documentare adecvate amplorii dezvoltării propuse;
3. **Să suspendați procedura de aprobare a acestui PUZ până la clarificarea tuturor aspectelor** de conformitate urbanistică, tehnică și procedurală semnalate;
4. **Să formulați un răspuns punctual, complet și motivat** la fiecare solicitare și întrebare formulată la finalul fiecărui capitol al prezentului document;
5. **Să dispuneți eliminarea funcțiunii de locuire colectivă din documentația PUZ și să reglementați expres interdicția construirii de locuințe colective**, în vederea prevenirii reintroducerii acestei funcțiuni prin interpretări ulterioare;
6. **Să dispuneți menținerea strictă a funcțiunii stabilite prin PUG Predeal pentru zona analizată și a regimului maxim de înălțime P+2+M**, orice modificare a acestora fiind admisibilă exclusiv în condițiile expres și limitative prevăzute de PUG și de Regulamentul Local de Urbanism;
7. **Să dispuneți reglementarea zonei exclusiv pentru funcțiuni de agrement și turism**, cu interdicția expresă a locuirii permanente, a locuirii colective și a realizării de construcții cu regim de înălțime mai mare de P+2+M;
8. **Să dispuneți reglementarea expresă, prin documentația PUZ, a unui coeficient de utilizare a terenului (CUT) care să nu depășească valoarea de 1,00**, în vederea transpunerii numerice a limitărilor de intensitate a construirii deja stabilite implicit prin PUG Predeal, care reglementează zona prin funcțiune și regim de înălțime.

Strukturăm observațiile sugestiile, opiniile, recomandările și solicitările, pe capitole, în cele ce urmează:

CAPITOLUL 1 - Istoricul încercărilor repetate de modificare a reglementărilor urbanistice aplicabile terenului din Timișul de Jos – DN1 nr. 26

Prezenta petiție este formulată și în considerarea unui istoric documentat de tentative repetate de modificare a reglementărilor urbanistice aplicabile terenului situat în Predeal, str. Timișul de Jos – DN1 nr. 26, demersuri care relevă o tendință constantă de eludare a prevederilor Planului Urbanistic General al orașului Predeal și a legislației în vigoare.

Acest istoric este relevant pentru analiza actualei intenții de elaborare PUZ, întrucât arată că problemele semnalate de comunitate nu sunt izolate sau conjuncturale, ci fac parte dintr-un demers nefinalizat, reluat în timp, sub diferite forme. Mai jos este prezentat un istoric sintetic al demersurilor anterioare de modificare a zonificării funcționale actuale și a indicatorilor urbanistici pentru terenul mai sus menționat:

- a. În anul 2007, terenul situat în Predeal, str. Timișul de Jos – DN1 nr. 26, a devenit proprietate privată în urma unor procese de retrocedare;
- b. În același an, **Consiliul Local Predeal a adoptat HCL nr. 167/2007**, prin care au fost „stabiliți” indicatori urbanistici pentru acest amplasament (POT = 35%, CUT = 2,5, Hmax = S+P+4E+M), deși Planul Urbanistic General în vigoare prevedea pentru zonă un regim maxim de înălțime P+2+M și interdicții exprese, comune pentru subzonele funcționale aferente. Această hotărâre a echivalat cu o majorare substanțială a regimului de construire, realizată în afara procedurilor legale de modificare a documentațiilor de urbanism;
- c. Ulterior, în anul 2019, a fost emis **Certificatul de urbanism nr. 121/25.09.2019**, având ca scop „**Întocmire PUZ – Construire ansamblu rezidențial cu dotări aferente, spații comerciale și sociale**” pentru același amplasament;
- d. În anul 2020, a fost emis **Certificatul de urbanism nr. 33/30.12.2020**, cu un scop similar. La publicarea acestuia pe site-ul Primăriei Predeal, mențiunea referitoare la HCL nr. 167/2007 era marcată expres ca fiind „determinantă”;
- e. **Ambele certificate de urbanism au utilizat ca temelie HCL nr. 167/2007**, hotărâre prin care se încercase stabilirea unor indicatori urbanistici superiori celor prevăzuți în PUG, fără elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ în condițiile legii. Această practică a creat artificial aparența unei „tranziii” a reglementărilor urbanistice, menită să justifice o creștere semnificativă a regimului de înălțime și a indicilor urbanistici în cadrul PUZ, cu eludarea cadrului legal. Totodată, cele două certificate de urbanism, emise pentru același amplasament, au conținut încadrări diferite ale terenului în unități teritoriale de referință (CU nr. 121/2019 – UTR 1, respectiv CU nr. 33/2020 – UTR 2), generând informații contradictorii privind regimul urbanistic aplicabil;
- f. În ianuarie 2021, a fost demarată **etapa de informare și consultare a publicului pentru intenția de elaborare a PUZ – „Zonă ansamblu rezidențial cu dotări aferente și spații comerciale”**. Această etapă a fost grav viciată prin: publicarea incompletă și inconsecventă a documentelor, lipsa afișajului corespunzător la amplasament, absența informațiilor clare privind locul și intervalul de consultare a documentației. Ca urmare, Primăria Predeal a fost nevoită să reia procedura, recunoscând implicit vicierea etapei de informare;
- g. La solicitarea cetățenilor afectați, la data de 19.01.2021, **Ordinul Arhitecților din România – Filiala Brașov, Covasna, Harghita a transmis Primăriei Predeal adresa nr. 6/19.01.2021**, prin care a formulat **rezerve fundamentate profesional** cu privire la proiect. Aceste observații nu au fost valorificate de Primăria Predeal în procedura administrativă;
- h. Tot la cererea cetățenilor afectați, care au solicitat revocarea HCL nr. 167/2007, și ca urmare a intervenției Instituției Prefectului, sesizată în acest sens, **Consiliul Local Predeal a emis HCL nr. 64/09.04.2021**, prin care a fost abrogată hotărârea ilegală, anterior menționată;
- i. Cu toate acestea, **Primăria Predeal a refuzat anularea certificatelor de urbanism emise în temeiul HCL nr. 167/2007**, menținându-le în circuitul administrativ;
- j. În august 2021, a fost reluată **intenția de elaborare a unui PUZ pentru același amplasament**, cu indicatori urbanistici ușor modificați, dar având, în esență, aceeași finalitate – modificarea zonificării funcționale și, implicit, creșterea substanțială a regimului de construire față de prevederile PUG în vigoare;
- k. În pofida opoziției exprimate de cetățeni și a observațiilor formulate, care nu au fost luate în considerare, în cursul anului 2021 a fost emis **Avizul de oportunitate nr. 2/15.11.2021 pentru elaborarea PUZ aferent aceluiași amplasament**. Din informațiile disponibile, procedura de avizare nu a fost finalizată, documentația neparcurgând integral etapele legale necesare aprobării.
- l. În data de 26.11.2025, a fost inițiată **etapa de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „Aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare”** pentru amplasamentul situat în Predeal, localitatea Timișul de Jos, Șoseaua Națională (DN1), nr. 26, 26B, conform anunțului de informare publică publicat de Primăria Predeal.

Analiza comparativă a zonificării funcționale propuse în documentațiile succesive evidențiază intenția de modificare repetată și necorelată a funcțiunii terenului, de la „zonă de complexe turistice” stabilită prin PUG, la

„zonă de locuințe colective și dotări, spații comerciale” în documentațiile din anul 2021, respectiv la „zonă apartotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare” în prezent, fără a exista o fundamentare urbanistică coerentă și fără respectarea procedurilor legale de modificare a documentațiilor de rang superior. Această evoluție a zonificării funcționale propuse demonstrează **lipsa de stabilitate și predictibilitate a demersului urbanistic**, utilizarea succesivă a unor formulări diferite pentru **atingerea aceluiași obiectiv de urbanizare intensivă și încălcarea a reglementărilor stabilite prin PUG**.

De asemenea, analiza comparativă a indicatorilor urbanistici solicitați în cadrul fiecărei încercări succesive de elaborare a documentației PUZ pentru amplasamentul din Predeal, str. Timișul de Jos – DN1 nr. 26 evidențiază **variații semnificative și nejustificate ale parametrilor esențiali (număr de unități locative, regim de înălțime, POT și CUT), demonstrând caracterul reiterativ, adaptativ și oportunist al demersurilor inițiate, în scopul maximizării potențialului construit, cu ignorarea limitărilor impuse de PUG și de contextul urban existent.**

Având în vedere istoricul documentat al demersurilor anterioare și neconformitățile constatate, cererea actuală de inițiere a elaborării unui PUZ pentru același amplasament impune o analiză aprofundată, realizată cu un nivel sporit de rigoare precum și o verificare strictă a conformității acesteia cu prevederile PUG Predeal și cu cadrul legal aplicabil.

Document / Indicatori propuși	PUG Predeal	HCL nr. 167/2007	Memoriu PUZ Ian 2021	Memoriu PUZ (intitulat “Studiu de Oportunitate PUZ”) Aug 2021	Memoriu general PUZ Dec 2025
Zonificare funcțională conform	Zonă de complexe turistice		Zonă de locuințe colective și dotări, spații comerciale	Zonă de locuințe colective și dotări, spații comerciale	Zonă apartotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare
Număr unități locative estimate			1400	837	965
Regim de înălțime	P+2+M	Hmax P+4+M	Regim de înălțime maxim: S+D+6+R/M * regim de înălțime maxim cornișă = 24 m	Regim de înălțime maxim: S+D+4+R/M * înălțime clădiri de locuințe și dotări aferente P+4+R = 18 m * înălțime clădire multifuncțională P+4+R cu accent reper = 26 m	Regim de înălțime maxim admis: S+P+4+M Hmax cornișă față de cota +0.00: locuințe = 22.00 m și Hmax coamă față de cota +0.00 locuințe = 26.00 m; Hmax cornișă față de cota +0.00 clădiri multifuncționale (apart hotel+dotări) = 20.00 m Hmax coamă față de cota +0.00 clădiri multifuncționale (apart hotel+dotări) = 28.00 m
Înălțime maxim admisă la cornișă			24 m	nespecificat	locuințe = 22.00 m clădiri multifuncționale (apart hotel+dotări) = 20.00 m
Înălțime maxim admisă la coamă			nespecificat	nespecificat	locuințe = 26.00 m clădiri multifuncționale (apart hotel+dotări) = 28.00 m
POT maxim admis	30% pentru vile turistice P+E+M 20% locuințe	35%	35%	35%	40%
CUT maxim admis		2,5	3	2,5	1,4

CAPITOLUL 2 – Analiza intenției de schimbare a zonificării funcționale în raport cu prevederile PUG Predeal și cu legislația aplicabilă în materie

Planul Urbanistic General al orașului Predeal încadrează amplasamentul situat în localitatea Timișul de Jos, în UTR 2, ca **zonă de complexe turistice**, cu un regim specific de înălțime P+2+M.

Intenția actuală de elaborare a PUZ propune schimbarea funcțiunii în „**zonă aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare**”, introducând explicit funcțiunea de **locuire colectivă** într-o zonă cu funcțiune turistică. Această propunere reprezintă o modificare substanțială a zonificării funcționale stabilite prin PUG și impune analizarea strictă a conformității sale cu reglementările urbanistice în vigoare.

2.1. Interdicțiile și limitările impuse de PUG privind schimbarea zonificării funcționale

PUG Predeal stabilește principii clare și restrictive în ceea ce privește modificarea funcțiunilor urbanistice. Astfel, în cadrul secțiunii „**Prescripții specifice tuturor zonelor funcționale**” (pag. 15), se prevede că:

- ❖ *Autorizarea realizării construcțiilor se va face, de regulă, cu respectarea funcțiunii zonelor în limitele intravilanului propus prin P.U.G., în următoarele condiții:*
- ❖ *Construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită prin P.U.G.*
- ❖ *Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.G.*

Pentru UTR 2 - localitatea Timișul de Jos, PUG Predeal stabilește la secțiunea „**Reglementări comune**” că:

- ❖ *„Se admit lucrări de construcție în limita zonificării funcționale și restricțiilor impuse de P.U.G.”* și impune, în mod expres, la secțiunea „**Restricții**”:
 - ❖ *Nu se admit obiective străine zonificării funcționale.*
 - ❖ *Gradul de confort, estetica obiectivelor și încadrarea lor în peisajul caracteristic zonei vor fi (cel puțin) la nivelul celor existente.*

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

- ❖ *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.*

Aceste prevederi consacră în mod explicit **menținerea funcțiunii dominante stabilite prin PUG pentru zonele turistice** și limitarea dezvoltărilor de locuire la zonele expres prevăzute, ansamblul dispozițiilor analizate convergând către respectarea strictă a zonificării funcționale stabilite prin PUG.

2.2. Analiza incompatibilității funcționale

În materia urbanismului, **funcțiunea dominantă reprezintă funcțiunea principală a unei zone**, stabilită prin documentațiile de urbanism de rang superior, care definește caracterul acesteia și căreia îi sunt subordonate eventualele funcțiuni complementare admise.

Conform PUG Predeal, funcțiunea dominantă a UTR 2 – „Zonă de complexe turistice”, este funcțiunea turistică, aceasta determinând regimul urbanistic aplicabil și caracterul zonei, adică:

- ❖ desfășurarea activităților turistice;
- ❖ existența structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare;
- ❖ **utilizarea temporară** a spațiilor construite, specifică stațiunilor turistice.

Caracterul zonei este, așadar, unul specific destinațiilor turistice, diferit de cel al zonelor rezidențiale cu locuire permanentă.

Prin documentația PUZ se propune **inserarea funcțiunii de locuire colectivă permanentă**, alături de funcțiunea de aparthotel, într-o **zonă reglementată prin PUG ca zonă de complexe turistice**, această funcțiune fiind calificată drept „**complementară**” funcțiunii turistice. Față de această propunere specificăm următoarele:

- a. **Funcțiunea de aparthotel** se încadrează în categoria structurilor de primire turistică și este, prin natura sa, compatibilă cu funcțiunea de bază a zonei, respectând caracterul temporar al utilizării și specificul unei stațiuni turistice;
- b. În schimb, **funcțiunea de locuire colectivă** presupune locuire permanentă și o utilizare rezidențială stabilă, fiind caracteristică zonelor de locuire permanentă reglementate distinct prin documentațiile de urbanism ca zone rezidențiale sau zone mixte de locuire (L, Lc), diferite de zonele cu funcțiune turistică

Această funcțiune nu este echivalentă și nici asimilabilă funcțiunilor turistice și nu poate fi considerată funcțiune complementară zonei de complexuri turistice.

Introducerea funcțiunii de locuire colectivă într-o zonă reglementată prin PUG ca zonă turistică determină, în fapt, o schimbare de zonă funcțională și generează riscul apariției unor disfuncționalități majore, precum creșterea traficului, intensificarea densității construite, presiunea asupra rețelelor de utilități și a serviciilor publice, precum și afectarea caracterului urbanistic și funcțional al stațiunii. **Aceste efecte sunt specifice zonelor rezidențiale cu locuire permanentă și sunt incompatibile cu caracterul temporar și sezonier al utilizării spațiilor, specific zonelor turistice.**

De aceea, PUG Predeal stabilește reguli clare privind compatibilitatea funcțiunilor urbanistice, astfel:

Articolul 8: Asigurarea compatibilității funcțiunilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițional caracteristică de țesut urban și conformare spațială proprie.

Prescripții specifice zonelor funcționale - pag. 15

a) Autorizarea realizării construcțiilor se va face, de regulă, cu respectarea funcțiunii zonelor în limitele intravilanului propus prin P.U.G., în următoarele condiții:

Construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită prin P.U.G.

Restricții UTR 2:

– Nu se admit obiective străine zonificării funcționale.

– Gradul de confort, estetica obiectivelor și încadrarea lor în peisajul caracteristic zonei vor fi (cel puțin) la nivelul celor existente.

Natura ocupării și utilizării terenurilor - pag. 36

Articolul 1:

Ocuparea și utilizarea terenurilor este admisă pentru:

Împrejmuirea terenurilor, la limita proprietăților, cu garduri metalice sau zidărie și metal, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 1,50 m și să fie dublate de vegetație înaltă (garduri vii).

Lucrări de amenajări de teren sau instalații tehnico-edilitare în scopul ridicării valorii proprietății.

Demolări și desființări de clădiri existente, în condițiile respectării Legii nr. 50/1991.

Cu condiția prezentării de planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu se admite realizarea de obiective cu caracter turistic, după cum urmează:

- ❖ clădiri și ansambluri de clădiri cu funcțiune hotelieră (cazare, alimentație publică, servicii, agrement etc.);
- ❖ idem pentru unități gen pensiune;
- ❖ construcții pentru comerț, agrement, distracții sau sport, în cadrul complexelor hoteliere sau independente de acestea;
- ❖ lucrări tehnice pentru circulații, echipare și dotare necesare funcțiunilor proprii;
- ❖ construcții de vile individuale sau colective pentru unitate turistică.

2.3. Consecințele urbanistice ale cumulării funcțiunilor propuse și lipsa fundamentării dotărilor aferente fiecărei funcțiuni

Din analiza documentațiilor aferente intenției de elaborare PUZ rezultă că nu este clar definită proporția dintre funcțiunile propuse, respectiv între funcțiunea turistică și funcțiunea de locuire colectivă. Singura piesă care sugerează o distribuie la nivel funcțional este ilustrarea urbanistică, însă aceasta are un caracter orientativ, neavând valoare de reglementare. **Reglementările propuse prin PUZ nu precizează în mod clar:**

- ❖ ponderea fiecărei funcțiuni;
- ❖ condițiile specifice de construire pentru fiecare funcțiune;
- ❖ cerințele distincte de echipare edilitară și dotări aferente, obligatorii pentru fiecare funcțiune.

Din chiar formularea utilizată în memoriul PUZ rezultă o tratare nediferențiată a funcțiunilor propuse, prin asocierea directă a locuirii colective cu funcțiunea de aparthotel și cu dotări „aferente locuirii”, fără delimitarea clară a regimurilor funcționale. Astfel, documentația precizează că „cea mai mare parte a terenului va fi amenajată cu locuințe colective”, iar „alături de ele se vor amenaja clădiri pentru aparthotel, cu dotări aferente locuirii”, ceea ce evidențiază o amestecare a funcțiunilor turistice și rezidențiale, fără o fundamentare distinctă a cerințelor urbanistice aferente fiecăreia.

Această lipsă de claritate face imposibilă evaluarea reală a impactului urbanistic al dezvoltării propuse iar aprobarea unei documentații care introduce locuirea colectivă într-o zonă turistică ar conduce la:

- ❖ transformarea unei zone turistice și de agrement, reglementată prin PUG, într-o zonă rezidențială mascată;
- ❖ crearea unui precedent urbanistic periculos, care ar permite modificarea succesivă a funcțiunii și indicatorilor urbanistici pentru terenurile situate de-a lungul DN1, transformând o zonă cu caracter turistic într-un coridor de dezvoltare rezidențială intensivă, contrar PUG;
- ❖ afectarea caracterului urbanistic al zonei;
- ❖ potențiale conflicte cu strategia de dezvoltare locală, funcțiunea de locuire colectivă atrăgând după sine și nevoia unor altor funcțiuni și dotări complementare.

Funcțiunea de locuire colectivă permanentă este tratată în urbanism ca generator de populație stabilă, cu efecte structurale asupra zonei. Spre deosebire de funcțiunea turistică, aceasta generează nevoi permanente și recurente, care trebuie anticipate și asigurate prin documentațiile de urbanism. În acest context, introducerea locuirii colective implică necesitatea asigurării și dimensionării adecvate a unor dotări și infrastructuri specifice, care trebuie prevăzute și rezervate la nivelul ansamblului rezidențial:

a) Dotări publice

- ❖ învățământ: creșe, grădinițe, școli;
- ❖ sănătate: cabinete medicale, farmacii;
- ❖ servicii sociale;
- ❖ spații verzi de proximitate (parcuri, locuri de joacă).

b) Funcțiuni complementare private

- ❖ comerț de proximitate (magazine, servicii zilnice);
- ❖ servicii curente (curățătorii, reparații etc.);
- ❖ activități de loisir cotidian (non-turistic).

c) Infrastructură

- ❖ trafic zilnic recurent (navetă);
- ❖ cerințe diferite și crescute de parcare;
- ❖ presiune suplimentară asupra rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie).

Aceste cerințe nu sunt specifice turismului, ci locuirii permanente, fiind incompatibile cu caracterul unei zone turistice sezoniere.

Funcțiunea turistică nu este, de asemenea, lipsită de obligații legale. Aceasta este reglementată prin legislația specifică în domeniul turismului, care impune condiții minime privind dotările, accesibilitatea, serviciile și infrastructura aferentă structurilor de primire turistică, în funcție de tipul și capacitatea acestora.

Prin cumularea, în cadrul aceleiași documentații, a funcțiunii turistice cu funcțiunea de locuire colectivă permanentă, documentația PUZ suprapune două regimuri funcționale distincte, fiecare cu cerințe proprii de dotare, infrastructură și servicii, fără a demonstra:

- ❖ separarea clară a acestor cerințe;
- ❖ dimensionarea distinctă a dotărilor;
- ❖ modul de asigurare a acestora în raport cu capacitatea reală a zonei.

Această suprapunere generează o ambiguitate funcțională majoră, care face imposibilă evaluarea conformității dezvoltării propuse atât cu reglementările urbanistice legate de locuirea permanentă, cât și cu legislația specifică în domeniul turismului.

Conform articolului 31¹ din Legea 350_2001:

(2) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

Conform articolul 32 din Legea 350_2001:

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței;

— de primarul localității;

— de primarul general al municipiului București;

— de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

e) capacitățile de transport admise.

2.4. Solicitări capitol 2

Față de cele expuse în cadrul Capitolului 2:

2.4.1. Solicităm **corectarea memoriului PUZ**, în sensul eliminării formulărilor care pot crea impresia existenței unei funcțiuni de locuire consacrate prin PUG în cadrul UTR 2, respectiv a sintagmei potrivit căreia zona ar fi „**unități de cazare și dotări turistice, în care se află și locuințe**”, întrucât această formulare nu este susținută de reglementările PUG Predeal și contrazice inclusiv Certificatul de urbanism nr. 137/16.09.2025, care precizează explicit destinația zonei UTR 2 ca „zonă de complexe turistice”, putând induce o percepție eronată asupra situației urbanistice existente.

2.4.2. Solicităm **completarea documentației PUZ** cu indicarea expresă a articolelor, capitolelor și planșelor din PUG Predeal care permit introducerea, inclusiv prin intermediul unui PUZ, a funcțiunii de locuire colectivă permanentă în cadrul UTR 2, în condițiile în care **funcțiunea dominantă stabilită prin PUG este „zonă de complexe turistice”**, în lipsa unei modificări prealabile a PUG Predeal, documentație de urbanism de rang superior PUZ-ului. **În lipsa unui asemenea temei legal, solicităm eliminarea funcțiunii de locuire colectivă din propunerea PUZ.**

2.4.3. Solicităm **completarea memoriului PUZ** cu demonstrarea compatibilității funcțiunii propuse de locuire colectivă cu funcțiunea dominantă stabilită prin PUG și cu țesutul urban existent, astfel încât aceasta să nu genereze disfuncționalități urbanistice, în conformitate cu prescripțiile PUG Predeal. În lipsa unei asemenea demonstrații, **solicităm eliminarea funcțiunii de locuire colectivă din propunerea PUZ** ca „străină zonificării funcționale”.

2.4.4. Solicităm **completarea documentației PUZ** cu **justificarea calificării funcțiunii de locuire colectivă permanentă ca funcțiune „complementară” unei zone de complexe turistice**, prin indicarea expresă a temeiului legal din PUG Predeal (articole, capitole și planșe) care ar permite o asemenea calificare, precum și demonstrarea compatibilității acesteia cu funcțiunea dominantă a zonei.

2.4.5. Solicităm **clarificarea explicită în documentația PUZ a proporției dintre funcțiunile propuse (turism / locuire colectivă)**, exprimată în indicatori cuantificabili (suprafețe construite, număr de unități, capacități), precum și a regimului urbanistic distinct aplicabil fiecărei funcțiuni.

2.4.6. Solicităm **completarea documentației PUZ** prin indicarea expresă a **cadrelui legal aplicabil fiecărei funcțiuni propuse** (turistică și locuire colectivă permanentă), cu menționarea actelor normative și a articolelor de lege care stabilesc dotările minime obligatorii aferente fiecărei funcțiuni.

2.4.7. Solicităm **completarea documentației PUZ** cu prezentarea distinctă și fundamentată a modului în care sunt asigurate, pentru fiecare funcțiune propusă (turistică și locuire colectivă permanentă), dotările și infrastructurile necesare, inclusiv distribuția acestora în cadrul amplasamentului, capacitatea aferentă fiecărei funcțiuni, precum și responsabilitățile de realizare și finanțare.

2.4.8. În vederea fundamentării impactului urbanistic generat de introducerea funcțiunii de locuire colectivă permanentă, solicităm **completarea documentației PUZ** cu prezentarea datelor actualizate privind: (i) **populația municipiului Predeal**, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale; (ii) **populația localității Timișul de**

Jos/Dâmbul Morii, ca subzonă distinctă; precum și (iii) estimarea populației suplimentare generate de dezvoltarea propusă prin PUZ, exprimată în corelare cu numărul de unități locative și indicatorii urbanistici propuși.

2.4.9. Solicităm completarea documentației PUZ cu o evaluare fundamentată a corelării populației suplimentare estimate cu infrastructura existentă și cu capacitatea serviciilor publice (circulație, utilități, dotări), inclusiv cu identificarea și reglementarea măsurilor concrete de adaptare, extindere sau suplimentare necesare pentru funcționarea coerentă a zonei.

2.4.10. Solicităm integrarea în documentația PUZ actuală a observațiilor și recomandărilor formulate de Ordinul Arhitecților din România – Filiala Brașov, Covasna, Harghita, prin documentul nr. 6/19.01.2021, referitoare la intenția de elaborare PUZ din anul 2021 pentru același amplasament, având în vedere că rațiunea acestor recomandări – legată de dimensiunea dezvoltării, amplasarea de-a lungul DN1 și impactul asupra unei localități cu populație redusă – rămâne relevantă și pentru documentația actuală.

„Pe de altă parte, dimensiunea ansamblului rezidențial propus – care numără 19 clădiri de 8 niveluri înălțime (circa 24 m) fiecare și o suprafață totală desfășurată de 133.677 mp, cu peste 1.000 de apartamente de locuit și 1.482 locuri de parcare – dispuse de-a lungul DN1, într-un cadru natural excepțional, obligă inițiatorul la întocmirea unor studii cum ar fi: de trafic, de impact asupra mediului, de impact vizual, de însoțire și, mai ales, unul de oportunitate pentru buna funcționare a unei localități cu o populație de 594 locuitori (2011), ce se propune a fi mărită de circa 4 ori, fără a i se adăuga nicio dotare nouă de cultură, educație, sport, turism, servicii, comerț sau echipamente tehnico-edilitare.”.

Solicităm indicarea expresă a documentelor, studiilor sau reglementărilor din cadrul PUZ actual care reflectă aceste recomandări sau, după caz, justificarea nepreluării lor.

2.4.11. În raport cu art. 32 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 350/2001, solicităm motivarea expresă a faptului că autoritatea publică locală nu a exercitat dreptul de a respinge motivat intenția de elaborare PUZ, în condițiile în care aceasta contravine prevederilor PUG Predeal privind zonificarea funcțională și regimul urbanistic aplicabil UTR 2.

CAPITOLUL 3 – Analiza indicatorilor urbanistici propuși prin PUZ

Planul Urbanistic General al orașului Predeal încadrează amplasamentul analizat în UTR 2 – “zonă de complexe turistice”, pentru care este stabilit un regim maxim de înălțime P+2+M.

Prin documentația PUZ supusă analizei se propune schimbarea reglementărilor urbanistice, prin instituirea unei noi zonificări funcționale, denumită „zonă aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare”.

Zona reglementată prin PUZ este împărțită în trei unități teritoriale de referință, după cum urmează:

- ❖ **ZL – zonă de locuințe colective și dotări complementare, spații comerciale**, pentru care se propun următorii indicatori urbanistici: POT maxim admis = 40%, CUT maxim admis = 1,4, regim maxim de înălțime S+P+4+M. Înălțimea maximă admisă este stabilită diferențiat, astfel: pentru clădirile de locuințe, Hmax la cornișă față de cota ±0,00 = 22,00 m și Hmax la coamă = 26,00 m; pentru clădirile multifuncționale (aparthotel și dotări), Hmax la cornișă = 20,00 m și Hmax la coamă = 28,00 m. Suprafața minimă de spații verzi aferentă acestei subzone este stabilită la minimum 30%.
- ❖ **ZV – zone verzi de aliniament și zone verzi amenajate**, pentru care este prevăzută o suprafață minimă de spații verzi de 90%.
- ❖ **Zona arterelor de circulație carosabilă**, destinată asigurării acceselor și circulațiilor interne.

Se remarcă faptul că, în cadrul aceleiași documentații PUZ, subzona ZL este definită diferit în două părți distincte ale memoriului, respectiv fără menționarea funcțiunii de aparthotel la cap. 3.5 „Zonificare funcțională”, dar cu includerea acestei funcțiuni în tabelul de bilanț teritorial – zonificare, situație care nu poate fi calificată ca o simplă inconsecvență formală, având potențialul de a crea confuzie asupra funcțiunilor efectiv propuse și a regimului urbanistic aplicabil acestora.

Această prezentare neunitară a funcțiunilor propuse, coroborată cu ponderea majoritară a locuirii colective în cadrul zonei reglementate, conturează riscul ca întreaga zonă reglementată prin PUZ să fie utilizată, în fapt, ca zonă rezidențială mascată.

3.1. Analiza POT (Procent de Ocupare a Terenului)

Reiterăm că, potrivit Planului Urbanistic General al orașului Predeal, amplasamentul analizat este încadrat în UTR 2 – “zonă de complexe turistice”, având ca funcțiune dominantă turismul.

Prin documentația PUZ se încearcă schimbarea forțată, cu încălcarea PUG Predeal, a zonificării funcționale stabilite prin PUG, prin introducerea simultană a două funcțiuni distincte – turistică și de locuire colectivă permanentă – amestecate în cadrul aceleiași zone, fără stabilirea unei funcțiuni dominante și fără delimitarea clară a acestora.

Analiza prevederilor PUG arată că valoarea maximă a POT de 40% este admisă în două situații distincte și clar delimitate:

- ❖ în cazul unităților turistice de mare capacitate și complexitate funcțională, conform art. 8 din PUG;
- ❖ respectiv în cazul zonelor predominant rezidențiale (locuințe cu dotări aferente), astfel cum sunt acestea stabilite explicit prin documentația de urbanism de rang superior, conform Anexei nr. 2 a PUG.

În documentația PUZ analizată, pentru subzona ZL – zonă de locuințe colective și dotări complementare – este preluată valoarea maximă a POT de 40%, fără ca documentația să clarifice în mod coerent funcțiunea dominantă a zonei reglementate. PUZ-ul propune, simultan, funcțiuni de locuire colectivă permanentă și funcțiuni turistice (aparthotel), fără a stabili o ierarhie funcțională clară și fără a demonstra caracterul complementar al acestora în raport cu funcțiunea dominantă stabilită prin PUG.

Astfel, nu rezultă din documentație dacă:

- ❖ funcțiunea dominantă ar urma să rămână cea turistică, caz în care ar fi necesară demonstrarea încadrării construcțiilor propuse în categoria unităților turistice de mare capacitate și complexitate funcțională, condiție expres prevăzută de PUG pentru aplicarea POT de 40%;
- ❖ sau dacă se are în vedere, în fapt, o funcțiune dominantă de locuire colectivă, caz în care aplicarea POT de 40% ar fi condiționată de încadrarea zonei ca zonă predominant rezidențială, reglementare care nu există în PUG pentru UTR 2.

În lipsa unei delimitări clare a funcțiunii dominante și a unei fundamentări explicite raportate la prevederile PUG, **utilizarea valorii maxime a POT de 40% apare ca rezultatul unei selectări arbitrare a celor mai permissive regimuri urbanistice din categorii funcționale diferite**, aplicate cumulativ în cadrul aceleiași zone. Această abordare nu este prevăzută de PUG și conduce la creșterea artificială a gradului de ocupare a terenului, cu efecte directe asupra densității construite și asupra caracterului zonei.

3.2. Analiza regimului de înălțime solicitat - număr de etaje

Regimul de înălțime stabilit prin PUG Predeal pentru UTR 2 – “zonă de complexe turistice” este **P+2+M**.

Prin documentația PUZ se propune, pentru subzona ZL, **definită neunitar în cadrul memoriului** (ca zonă de locuințe colective și dotări complementare, respectiv ca zonă de aparthotel și locuințe colective cu funcțiuni complementare), **un regim de înălțime maxim admis de S+P+4+M**.

Motivarea creșterii numărului de niveluri față de regimul stabilit prin PUG, conform memoriului PUZ este:

„mărirea regimului de înălțime cu două niveluri față de maximul admis de P+2+M se face în baza articolului 31 din HG nr. 525/1996 (actualizată)”.

Această interpretare este însă eronată, întrucât art. 31 din HG nr. 525/1996 nu instituie un drept general de majorare a regimului de înălțime stabilit prin documentațiile de urbanism de rang superior, ci reglementează exclusiv condițiile de integrare a construcțiilor noi în raport cu clădirile imediat învecinate și cu caracterul zonei. Astfel:

Conform prevederilor HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art. 31:

1) autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În sensul alin. (2) al aceluiași articol, clădirile imediat învecinate sunt definite ca fiind cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. În acest context, prevederea referitoare la diferența maximă de două niveluri are caracter limitativ și contextual, fiind aplicabilă exclusiv în raport cu clădirile imediat învecinate astfel cum acestea sunt definite la alin. (2) al art. 31, și nu poate fi utilizată ca temei general pentru majorarea regimului de înălțime stabilit prin PUG Predeal pentru UTR 2 – zonă de complexe turistice.

Deși alin. (3) al art. 31 prevede că pot face excepție construcțiile cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii, această dispoziție nu exonerează documentația PUZ de obligația respectării reglementărilor stabilite prin PUG Predeal și a caracterului zonei, ci presupune, dimpotrivă, fundamentarea riguroasă a oricărei derogări în raport cu documentația de urbanism de rang superior.

Ori, conform PUG Predeal:

Articolul 9 – Înălțimea construcțiilor - pag. 39

- ❖ se păstrează reglementarea din P.U.G.;
- ❖ se menționează necesitatea justificării, prin proiectare la nivel de P.U.Z. sau P.U.D., a înălțimilor preconizate, în sensul încadrării acestora în peisajul caracteristic și în relația cu vecinătățile imediate.

În consecință, **majorarea regimului de înălțime cu două niveluri față de regimul maxim stabilit prin PUG nu este fundamentată corespunzător**, întrucât se bazează exclusiv pe o **interpretare extensivă a art. 31 din HG nr. 525/1996**, fără a demonstra compatibilitatea cu vecinătățile existente și cu caracterul zonei, astfel cum acestea sunt definite prin PUG Predeal, încălcând în mod direct prevederile art. 9 din PUG.

3.3. Analiza regimului de înălțime solicitat – înălțime maximă în metri

Documentația PUZ propune:

- ❖ pentru clădirile de locuințe, Hmax la cornișă față de cota $\pm 0,00 = 22,00$ m și Hmax la coamă = 26,00 m;
- ❖ pentru clădirile multifuncționale (aparthotel și dotări), Hmax la cornișă = 20,00 m și Hmax la coamă = 28,00 m.

Regimul de înălțime este stabilit prin definirea unei înălțimi maxime la cornișă și a unei înălțimi maxime la coamă, ambele raportate la cota convențională $\pm 0,00$. **Această cotă reprezintă un reper de proiectare stabilit convențional**, a cărui poziționare față de terenul natural **nu este explicit reglementată prin documentația depusă** și poate varia în funcție de soluțiile de sistematizare a terenului sau de soluțiile constructive adoptate (subsoluri parțial ieșite din teren, platforme artificiale).

Raportarea înălțimii la cota $\pm 0,00$, în absența definirii unui reper altimetric fix, măsurabil și comun tuturor construcțiilor (teren natural sau teren sistematizat aprobat), **nu asigură controlul înălțimii reale a clădirilor față de terenul existent** și permite obținerea unor gabarite construite percepute semnificativ diferite, deși valorile numerice ale înălțimii menționate în memoriul PUZ sunt respectate formal.

În ceea ce privește **înălțimea la cornișă**, aceasta se raportează la un element arhitectural a cărui poziție depinde de soluția volumetrică adoptată, de panta și configurația acoperișului, precum și de eventualele retrageri ale ultimelor niveluri, ceea ce conferă acestui reper **un caracter variabil și interpretabil** din punct de vedere urbanistic.

Deși **înălțimea la coamă** reprezintă un reper geometric clar, aceasta limitează exclusiv punctul maxim al acoperișului și **nu asigură, în lipsa unor reglementări complementare și a unor planșe explicite**, controlul volumetriei construcției. Astfel, stabilirea unei înălțimi maxime la coamă nu limitează suprafața desfășurată sub acoperiș, înălțimea pereților verticali ai mansardei și nici utilizarea acesteia (locuibilă sau tehnică). În consecință, două clădiri care respectă aceeași înălțime maximă la coamă pot avea volume construite și un impact urbanistic radical diferite.

Analizând înălțimile maxime propuse pentru clădirile de locuințe în corelare cu numărul de niveluri declarate, și raportând valoarea Hmax la cornișă de 22,00 m la înălțimile uzuale ale nivelurilor ($\approx 3,00$ m), **rezultă un gabarit construit echivalent cu peste 6 niveluri supratereane**. La acest volum se adaugă un acoperiș cu o înălțime de aproximativ 4,00 m, corespunzător mansardei, ceea ce creează premisa dezvoltării unor niveluri funcționale suplimentare față de regimul de înălțime declarat S+P+4+M, cu impact asupra volumetriei și a integrării în țesutul urban existent.

În cazul clădirilor de tip aparthotel, raportarea valorii Hmax la cornișă de 20,00 m la înălțimea uzuală a nivelurilor ($\approx 3,00$ m) conduce la un **gabarit construit echivalent cu aproximativ 6 niveluri supratereane**, la care se adaugă un volum de acoperiș cu o înălțime de până la 8,00 m, corespunzător mansardei, ceea ce amplifică semnificativ volumul construit admis și creează premisele dezvoltării unor niveluri funcționale suplimentare față de regimul de înălțime declarat, cu impact urbanistic major asupra zonei.

Întrucât documentația PUZ este supusă analizei în vederea emiterii avizului de oportunitate, aceasta trebuie să fie formulată într-un mod clar, coerent și inteligibil, astfel încât să permită evaluarea efectelor urbanistice ale reglementărilor propuse și înțelegerea direcției de dezvoltare preconizate pentru amplasament.

În forma actuală, documentația nu permite determinarea clară a modului în care terenul va fi construit, respectiv înălțimea reală a clădirilor față de terenul existent, numărul efectiv și corect de niveluri, volumul construit sub acoperiș și relația volumetrică cu vecinătățile, ceea ce afectează substanța dreptului la informare și participare publică. Această situație nu ține de opțiuni arhitecturale sau de aprecieri subiective, ci de lipsa de claritate și de caracterul incomplet al reglementărilor propuse, care nu oferă o imagine predictibilă asupra dezvoltării permise prin PUZ.

În lipsa unei justificări urbanistice clare și detaliate în cadrul memoriului PUZ, majorarea regimului de înălțime față de prevederile PUG nu este fundamentată. Documentația nu conține o analiză explicită a regimului de înălțime propus raportată la vecinătățile imediate, la țesutul construit existent și la peisajul caracteristic zonei, astfel cum este prevăzut la art. 9 din PUG, ci, dimpotrivă, indică riscul dezvoltării unor volumetrii amplificate, cu impact semnificativ asupra caracterului zonei.

În aceste condiții, în lipsa unei justificări convingătoare și coerente, care să demonstreze compatibilitatea regimului de înălțime propus cu contextul urban existent și cu prescripțiile PUG, **solicităm menținerea regimului de înălțime conform PUG (P+2+M), astfel cum este stabilit pentru zona analizată.**

3.4. Analiza coeficientului de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului reprezintă o expresie sintetică a intensității construirii și constituie un indicator urbanistic care trebuie analizat în **corelare directă cu funcțiunea, regimul de înălțime și procentul de ocupare a terenului (POT).**

Planul Urbanistic General nu stabilește pentru UTR 2 un coeficient de utilizare a terenului (CUT) exprimat numeric, ci limitează intensitatea construirii prin regimul de înălțime P+2+M. Totodată, la art. 8 (pag. 39), *PUG stabilește gradul de ocupare a terenurilor de 30% pentru locuințe individuale și vile turistice*, cu sau fără loturi individuale, corespunzător unui regim de înălțime maxim P+E+M.

Raportând $POT = 30\%$ la regimul P+E+M, rezultă orientativ un coeficient de utilizare a terenului echivalent de cca. 0,75–0,81, în funcție de gradul de mansardare, respectiv maximum 0,90 în ipoteza extremă a unei mansarde echivalente unui etaj plin. Aceste valori exprimă intensitatea construirii admisă implicit prin PUG, chiar în absența unui CUT numeric explicit.

În acest context, devin incidente prevederile art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, potrivit cărora:

„Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.”

Aceste prevederi consacră principiul limitării creșterii intensității construirii prin PUZ, chiar și în situațiile în care PUG nu stabilește explicit un CUT numeric, principiul fiind aplicabil prin raportare la regimul de înălțime și intensitatea construirii aprobate inițial. În consecință, majorarea semnificativă a intensității construirii prin PUZ nu poate fi admisă fără o justificare urbanistică solidă, explicită și documentată.

Propunerea valorii CUT = 1,40 prin PUZ contravine prevederilor art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001, care consacră limitarea creșterii intensității construirii față de reglementările PUG. Documentația nu demonstrează compatibilitatea acestei valori cu regimul de înălțime, funcțiunea propusă și capacitatea de suport a zonei, motiv pentru care solicităm păstrarea reglementărilor PUG.

3.5. Spații verzi

Având în vedere că documentația PUZ propune transformarea unei zone cu altă funcțiune într-o zonă rezidențială, devin incidente prevederile art. 10 alin. (3) din Legea nr. 24/2007 (republicată) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, potrivit cărora:

„(3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.”

În forma actuală, documentația PUZ nu permite verificarea respectării acestor cerințe legale, întrucât:

- ❖ nu este prezentată estimarea populației suplimentare generate de dezvoltarea propusă;
- ❖ nu sunt furnizate date cantitative privind suprafața spațiilor verzi (total, publice, private), care să rezulte din planșe de reglementare cu valoare normativă;
- ❖ singura reprezentare existentă este o ilustrare urbanistică cu caracter orientativ, care nu are valoare de reglementare și nu poate fundamenta respectarea indicatorilor minimi impuși de lege.

În lipsa acestor informații esențiale, nu se poate demonstra respectarea pragului de minimum 20 m² spațiu verde/locuitor și a procentului de minimum 5% spații verzi publice, astfel cum sunt impuse expres de Legea nr. 24/2007, iar impactul real al dezvoltării asupra calității mediului urban și asupra capacității de suport a zonei rămâne nefundamentat.

În absența estimării populației viitoare și a unor planșe de reglementare care să cuantifice suprafețele de spații verzi, documentația PUZ nu oferă baza necesară pentru evaluarea conformității cu prevederile art. 10 alin. (3) din Legea nr. 24/2007 și nu permite aprecierea impactului urbanistic și de mediu generat de introducerea funcțiunii de locuire colectivă permanentă.

Această situație nu reprezintă o chestiune de oportunitate sau de opțiune de proiectare, ci o lipsă de fundamentare legală a reglementărilor propuse, care împiedică exercitarea dreptului la informare și evaluarea corectă a efectelor PUZ.

3.6. Solicitări capitol 3

Față de cele expuse în cadrul Capitolului 3:

3.6.1. Solicităm **corectarea documentației PUZ**, astfel încât definirea subzonei ZL să fie unitară și coerentă, cu precizarea clară și neechivocă a funcțiunilor propuse, având în vedere inconsecvențele existente între cap. 3.5 „Zonificare funcțională” și tabelul de bilanț teritorial – zonificare.

3.6.2. Solicităm **justificarea explicită a aplicării valorii maxime a POT de 40% pentru subzona ZL**, prin indicarea temeiului legal precis din PUG Predeal și demonstrarea încadrării clare a zonei într-una dintre situațiile expres prevăzute de PUG (unități turistice de mare capacitate sau zonă predominant rezidențială), cu stabilirea explicită a funcțiunii dominante.

3.6.3. Solicităm revizuirea regimului de înălțime propus prin PUZ pentru subzona ZL, prin corelarea acestuia cu regimul maxim stabilit prin PUG Predeal pentru UTR 2 – respectiv P+2+M, întrucât majorarea la S+P+4+M nu este fundamentată legal prin prevederile art. 31 din HG nr. 525/1996 și nu este justificată în raport cu vecinătățile existente și cu caracterul zonei.

3.6.4. Solicităm clarificarea temeiului legal care permite aplicarea cumulativă, în cadrul aceleiași zone reglementate, a celor mai permissive valori ale indicatorilor urbanistici aferenți unor categorii funcționale diferite, în condițiile în care o asemenea abordare nu este prevăzută de PUG Predeal și conduce la creșterea artificială a intensității construirii.

Solicităm completarea și clarificarea reglementărilor privind regimul de înălțime și regimul de niveluri, prin:

3.6.5. **Definirea explicită a reperului altimetric de referință**, respectiv cota terenului natural mediu sau cota terenului sistematizat aprobat, față de care să fie măsurate toate înălțimile maxime ale construcțiilor, înlocuind raportarea exclusivă la cota convențională $\pm 0,00$;

3.6.6. **Stabilirea unei înălțimi maxime totale a construcțiilor**, măsurată față de reperul altimetric definit, aplicabilă uniform tuturor clădirilor, indiferent de configurația acoperișului (șarpantă sau terasă);

3.6.7. **Precizarea explicită a regimului de niveluri admis și justificarea corelării acestuia cu înălțimile maxime propuse**, inclusiv explicarea modului în care valorile Hmax la cornișă și la coamă conduc efectiv la regimul declarat S+P+4+M, în condițiile în care înălțimile rezultate sunt echivalente cu un număr superior de niveluri supratereane;

3.6.8. **Definirea clară a tratamentului mansardei**, cu precizarea caracterului acesteia (mansardă locuibilă/nelocuibilă), a înălțimii maxime a pereților verticali, a suprafeței desfășurate admise și a relației acesteia cu regimul de niveluri declarat, astfel încât să fie exclusă dezvoltarea unor niveluri funcționale suplimentare mascate.

În mod particular, pentru clădirile de tip aparthotel, solicităm justificarea explicită a mansardelor cu înălțimi de până la 8,00 m, care depășesc rolul unei mansardări uzuale și necesită o justificare urbanistică distinctă din perspectiva compatibilității acestora cu regimul de înălțime declarat, cu funcțiunea propusă și cu impactul volumetric asupra țesutului urban și peisajului caracteristic zonei.

3.6.9. **Clarificarea statutului etajelor tehnice**, menționate la categoria „utilizări admise” din cadrul ZL – zona de locuințe colective și dotări complementare, spații comerciale, având în vedere că amplasarea acestora „la nivelul superior al clădirilor” poate influența semnificativ gabaritul construit și impactul urbanistic, respectiv:

- ❖ dacă acestea sunt sau nu incluse în regimul de înălțime declarat;
- ❖ dacă sunt considerate niveluri supratereane din punct de vedere volumetric;
- ❖ în ce condiții pot fi realizate și ce înălțime maximă pot avea,

3.6.10. **Introducerea de planșe de reglementare volumetrică** (secțiuni caracteristice, profile transversale și longitudinale), care să ilustreze modul de măsurare a înălțimilor, poziționarea cotei de referință, succesiunea nivelurilor (inclusiv mansardă și eventuale etaje tehnice) și gabaritul maxim admis al construcțiilor în raport cu terenul existent și vecinătățile;

3.6.11. **Completarea memoriului de reglementări urbanistice cu precizări privind limitarea volumului construit sub acoperiș**, astfel încât să fie exclusă obținerea unor soluții volumetrice care, deși conforme numeric cu indicatorii propuși, depășesc gabaritul și impactul urbanistic compatibil cu țesutul construit existent.

CAPITOLUL 4 – Fundamentarea dezvoltării propuse prin PUZ

4.1. Impactul asupra traficului și circulației

Documentația PUZ propune realizarea unor accese rutiere directe din DN1 pentru deservirea unei dezvoltări care include locuințe colective și funcțiuni de tip aparthotel, generatoare de trafic semnificativ. **Accesul propus este amplasat în imediata proximitate a intrării în localitatea Dâmbul Morii**, într-o zonă în care DN1 funcționează ca drum național cu trafic intens și viteze ridicate de circulație.

Totodată, soluția de circulație propusă **conduce la existența a două accese/ieșiri succesive pe DN1, situate la distanțe foarte reduse unul față de celălalt și față de intrarea în localitate**, fără ca documentația să conțină o analiză a impactului cumulativ asupra siguranței și fluenței traficului.

Această configurație ridică probleme evidente din perspectiva vizibilității, manevrelor de intrare/ieșire, conflictelor de trafic, aglomerării circulației și a încadrării în normele rutiere aplicabile drumurilor naționale.

Documentația nu conține un studiu de trafic care să fundamenteze soluția propusă în raport cu creșterea semnificativă a traficului generată de funcțiunile propuse și cu caracterul drumului DN1.

4.2. Presiunea asupra utilităților și echipării edilitare

În lipsa unei estimări a populației generate și a unui bilanț al consumurilor, documentația PUZ nu demonstrează capacitatea sistemelor de utilități existente de a deservi dezvoltarea propusă, ceea ce ridică semne de întrebare privind sustenabilitatea acesteia.

Având în vedere creșterea semnificativă a numărului de unități locative propusă prin documentația PUZ, precum și introducerea funcțiunilor de locuire colectivă și aparthotel, documentația trebuie să demonstreze în mod explicit **posibilitatea racordării la rețelele de apă potabilă și canalizare menajeră, precum și capacitatea acestora de a prelua consumurile suplimentare generate.**

Situația deficitară a infrastructurii de apă și canalizare din zona Dâmbul Morii este documentată prin petiții și corespondență oficială adresate autorităților locale în anii anteriori, care evidențiază **inexistența rețelei publice de canalizare, problemele persistente privind calitatea și continuitatea alimentării cu apă, precum și dificultățile de racordare la rețeaua de canalizare ale consumatorilor existenți.**

Racordările la canalizare existente în zonă au fost realizate punctual, cu resurse personale, cu dificultăți majore, **în condițiile în care capacitatea rețelelor de canalizare existente a fost invocată ca limitativă pentru preluarea de noi consumatori.**

În forma actuală, documentația PUZ nu precizează punctul sau punctele de racordare la rețeaua de canalizare menajeră și la rețeaua de alimentare cu apă, și nici modul în care a fost evaluată capacitatea rețelelor existente de a susține dezvoltarea propusă.

De asemenea, **certificatul de urbanism 137/16.09.2025 face trimitere la RAJA SA ca operator propus pentru serviciile de canalizare, în contextul unor extinderi de rețea care nu sunt descrise, dimensionate sau etapizate, și fără a clarifica situația cunoscută a blocajelor administrative și litigioase privind infrastructura de canalizare între unitățile administrativ-teritoriale implicate (Predeal și Săcele).**

În absența acestor clarificări, nu se poate evalua fezabilitatea tehnică a racordării a aproximativ 1.000 de unități locative la rețelele edilitare, nici impactul cumulativ asupra infrastructurii existente și asupra utilizatorilor actuali.

4.3. Lipsa studiilor de fundamentare

Documentația PUZ tratează consecințele economico-sociale doar prin 10 rânduri de text, fără structură analitică, fără indicatori măsurabili și fără comparație cu scenariul reglementat prin PUG, ceea ce nu permite calificarea acestui conținut drept o analiză socio-economică. În memorii sunt enumerate o serie de avantaje potențiale pentru comunitatea locală, precum crearea de locuri de muncă, realizarea de locuințe cu un nivel ridicat de confort, creșterea veniturilor la bugetul local prin taxe și impozite, îmbunătățirea accesibilității, realizarea unor clădiri-reper și dezvoltarea zonelor pietonale.

Aceste afirmații au un caracter generic și necuantificat, fiind prezentate sub forma unor enunțuri de principiu, fără a fi susținute de date concrete, indicatori măsurabili sau analize comparabile. Documentația nu precizează:

- ❖ numărul estimat de locuri de muncă create;
- ❖ durata acestora (temporare – în faza de execuție / permanente – în faza de operare);
- ❖ tipologia locurilor de muncă și gradul de ocupare locală.

În lipsa acestor informații, beneficiul invocat privind „crearea de locuri de muncă” rămâne nedemonstrat.

Documentația nu corelează avantajele economico-sociale invocate cu estimarea populației suplimentare care va fi generată de dezvoltarea propusă. Astfel, nu este analizat:

- ❖ impactul noilor locuitori asupra infrastructurii existente;
- ❖ presiunea asupra serviciilor publice (educație, sănătate, transport);
- ❖ echilibrul dintre beneficiile economice invocate și costurile sociale induse.

Fără această corelare, nu se poate evalua impactul real asupra comunității locale.

Documentația nu realizează o analiză comparativă între:

- ❖ scenariul menținerii reglementărilor PUG în vigoare; și
- ❖ scenariul dezvoltării propuse prin PUZ.

În lipsa acestei comparații, nu este posibilă evaluarea obiectivă a faptului dacă dezvoltarea propusă aduce un beneficiu net comunității, sau dacă avantajele invocate sunt obținute printr-o intensificare excesivă a construirii, cu efecte negative pe termen mediu și lung.

Documentația nu analizează costurile publice generate de dezvoltarea propusă, respectiv:

- ❖ necesitatea extinderii sau modernizării infrastructurii rutiere;
- ❖ investițiile în rețelele de utilități (apă, canalizare, energie);
- ❖ creșterea costurilor de întreținere și operare a infrastructurii publice.

În absența acestei evaluări, nu se poate stabili dacă taxele și impozitele invocate acoperă sau nu cheltuielile publice suplimentare generate.

Afirmații precum „crearea unor clădiri reper din punct de vedere volumetric-arhitectural” sau „crearea de locuințe cu un maxim de confort” au un caracter subiectiv, nefiind susținute de criterii obiective sau de analize de integrare urbanistică și peisageră. **Aceste aspecte nu pot fi considerate, în sine, consecințe economico-sociale cuantificabile.**

În forma actuală, capitolul referitor la consecințele economico-sociale nu reprezintă o analiză de impact, ci o enumerare de beneficii potențiale, fără fundamentare cantitativă și fără evaluarea efectelor reale asupra comunității locale. **Această abordare nu permite cetățenilor să aprecieze în mod informat oportunitatea și sustenabilitatea dezvoltării propuse.**

4.4. Certificate de urbanism

Pentru același amplasament au fost emise mai multe certificate de urbanism, respectiv:

- ❖ CU nr. 121/25.09.2019, cu încadrarea terenului în UTR 1;
- ❖ CU nr. 33/30.12.2020, cu încadrarea terenului în UTR 2;
- ❖ CU nr. 137/16.09.2025, care stă la baza documentației PUZ analizate - cu încadrarea terenului în UTR 2

Aceste certificate conțin încadrări urbanistice diferite și informații distincte privind regimul juridic, economic și tehnic al aceluiasi imobil, generând informații contradictorii cu privire la regimul urbanistic aplicabil. Această situație contravine în mod direct prevederilor *art. 7 alin. (6) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul MDRT nr. 839/2009*, potrivit cărora:

„Pentru aceeași parcelă (imobil) se pot emite certificate de urbanism mai multor solicitanți (...) certificatele de urbanism vor avea același conținut cu caracter de informare privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, conform documentațiilor de urbanism aprobate.” Emiterea unor certificate de urbanism cu conținut neunitar pentru aceeași parcelă afectează principiul securității raporturilor juridice, creează incertitudine cu privire la regimul urbanistic aplicabil și generează premisele unei aplicări arbitrare a reglementărilor urbanistice.

Certificatul de urbanism CU nr. 137/16.09.2025, care stă la baza documentației PUZ analizate, introduce sau anticipează o funcțiune (locuire colectivă) care nu este prevăzută de PUG Predeal pentru zona analizată. Potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- ❖ documentațiile de nivel inferior (PUZ) nu pot contraveni reglementărilor de nivel superior (PUG);
- ❖ certificatul de urbanism are caracter exclusiv informativ și nu poate modifica, extinde sau reinterpreta funcțiunile stabilite prin PUG.

Prin urmare, includerea funcțiunii de locuire colectivă prin intermediul certificatului de urbanism reprezintă o interpretare extensivă nelegală a reglementărilor existente, depășind rolul legal al acestui act administrativ.

Prin CU nr. 121/25.09.2019, Primăria Predeal a solicitat explicit initiatorului PUZ *Plan de situație privind amplasarea obiectivelor investiției, plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, la scările 1:2000, 1:1000, 1:500, 1:200, 1:100, pe care se vor reprezenta:*

- ❖ *imobilul, identificat prin număr cadastral, descris prin totalitatea elementelor topografice determinante pentru suprafață, lungimea laturilor, unghiuri, inclusiv poziția și înălțimea la coamă a calcanelor limitrofe, precum și poziția reperelor fixe și mobile de trasare;*
- ❖ *amplasarea tuturor construcțiilor care se vor menține, se vor desființa sau se vor construi;*
- ❖ *cotele construcțiilor proiectate și menținute, pe cele trei dimensiuni (cote de nivel, cotele +0,00, distanțe de amplasare, axe, cotele trotuarelor, aleilor, platformelor și altele asemenea);*
- ❖ *denumirea și destinațiile fiecărui corp de clădire;*
- ❖ *sistemizarea pe verticală a terenului și modul de scurgere al apelor pluviale;*
- ❖ *accesele pietonale și carosabile din incintă și clădiri, plantații prevăzute;*

Aceste cerințe, esențiale pentru evaluarea impactului urbanistic, nu se mai regăsesc în certificatele de urbanism ulterioare, inclusiv în cel care fundamentează PUZ-ul analizat. Această relaxare a condițiilor de documentare are ca efect direct lipsa unor planșe și date tehnice indispensabile pentru evaluarea:

- ❖ regimului de înălțime;
- ❖ volumetriei;
- ❖ procentelor de spații verzi;
- ❖ modului de acces;
- ❖ relației cu vecinătățile.

În consecință, o mare parte dintre deficiențele semnalate în capitolele anterioare (înălțime, CUT, spații verzi, trafic) sunt consecința directă a eliminării acestor cerințe din certificatul de urbanism.

În raport cu art. 32 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 350/2001, la cererea de eliberare a certificatelor de urbanism anterioare, precum și a Certificatului de urbanism nr. 137/16.09.2025, autoritatea publică locală avea dreptul de a respinge motivat intenția de elaborare a PUZ, în condițiile în care aceasta contravine prevederilor PUG privind zonificarea funcțională și regimul urbanistic aplicabil UTR 2.

În raport cu dimensiunea și impactul dezvoltării propuse, **cerințele stabilite prin certificatul de urbanism emis de Primăria Predeal se dovedesc minimale și insuficiente pentru fundamentarea unei documentații de tip PUZ**. Dezvoltarea propusă presupune realizarea unui ansamblu rezidențial de mare amploare. Cu toate acestea, **certificatul de urbanism nu a impus elaborarea unor studii de impact esențiale**, necesare pentru evaluarea efectelor reale ale dezvoltării asupra localității și mediului construit

- ❖ studiu de trafic;
- ❖ studiu de impact asupra mediului;
- ❖ studiu de impact vizual;
- ❖ studiu de însorire;
- ❖ studiu de oportunitate privind funcționarea localității.

4.5. Solicitări capitol 4

Față de cele expuse în cadrul Capitolului 4:

4.5.1. Solicităm precizarea distanțelor exacte, măsurate și reprezentate grafic în planșele de reglementare, dintre accesele rutiere propuse și:

- intrarea în localitatea Dâmbul Morii;
- celelalte acces existente pe DN1 din zona analizată.

4.5.2. Solicităm indicarea explicită a normativelor rutiere aplicabile drumurilor naționale (normative CNAIR) avute în vedere la amplasarea acceselor rutiere propuse și demonstrarea respectării acestora, în raport cu condițiile de siguranță rutieră.

4.5.3. Solicităm prezentarea unui studiu de trafic care să fundamenteze soluția de circulație propusă, inclusiv existența a două accese/ieșiri succesive pe DN1, în raport cu:

- traficul generat de funcțiunile propuse (locuințe colective și apartamentel);
- traficul existent pe DN1;
- condițiile de fluentă și siguranță a circulației.

4.5.4. Solicităm clarificarea motivului pentru care avizul Comisiei de Circulație nu a fost solicitat prin certificatul de urbanism, în condițiile în care documentația PUZ propune accese rutiere directe din DN1 și generează o creștere semnificativă a traficului.

4.5.5. Solicităm precizarea expresă și documentată a soluției de alimentare cu apă potabilă și de evacuare a apelor uzate pentru dezvoltarea propusă prin PUZ, cu indicarea punctelor de racordare și a operatorului de servicii publice avizat, în condițiile în care în zona Dâmbul Morii nu există în prezent rețele publice funcționale de apă și canalizare

4.5.6. Solicităm completarea documentației PUZ cu o analiză socio-economică sintetică, care să fundamenteze consecințele dezvoltării propuse asupra comunității locale și să includă, cel puțin:

- ❖ estimarea populației și a locurilor de muncă generate;
- ❖ impactul asupra infrastructurii și serviciilor publice;
- ❖ compararea scenariului propus cu varianta menținerii reglementărilor PUG în vigoare;
- ❖ evaluarea raportului dintre beneficiile economice invocate și costurile publice induse.

4.5.7. Vă rugăm să ne puneți la dispoziție, în format electronic, următoarele informații și documente, în vederea asigurării transparenței procedurii de avizare a documentației PUZ:

- ❖ Componenta nominală a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism (CTATU), cu indicarea calității și specializării membrilor acesteia;
- ❖ Hotărârea Consiliului Local prin care a fost constituită Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, precum și Regulamentul integral de organizare și funcționare al acestei comisii.

Prezenta petiție este însoțită de Anexa – Tabel de semnături

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

danielaboghi@yahoo.com
camelianicolaescu@gmail.com

Cu considerație,

Data: 22.12.2025