



ORAS STATIUNE PREDEAL

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



Nr. 21218 /21.01.2026

Catre:

Simionescu Camelia Maria, Neculae Alexandru, Barbulescu Natalia s.a
Prin avocat Iulia Muller -Kuti
Brasov, strada Petru Maior nr.2, ap.2
Avocat.iuliamuller@yahoo.com

Fata de adresa d-voastra inregistrata la Primaria Predeal cu nr. 21218/22.12.2025 prin care transmiteti Sugestii, opinii si recomandari cu privire la intentia de elaborare PUZ in Orasul Predeal, localitatea Timisul de Jos, pe parcele proprietate privata situate pe strada Soseaua Nationala nr. 26, 26B, va comunicam urmatoarele :

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.

Potrivit PUG Oras Predeal , se mentioneaza "caracterul specific orasului Predeal de a avea, in general, o penetrare si o intreprindere a functiunii turistice cu cea de locuire."

In conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism si Regulamentul local de urbanism aferent PUG Oras Predeal , "prin funcțiunea de locuire se intelege : locuinte, case de vacanta, constructii cu caracter turistic....".

In ceea ce priveste fundamentarea beneficiilor economice sau sociale , a asigurarii cu utilitati si a vecinatatii cu situl prin documentatia in vederea obtinerii Avizului de oportunitate, Primaria Predeal a transmis adresa d-voastra catre initiatorul proiectului, in vederea analizarii acestuia.

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

Cererea solicitantului privind emiterea certificatului de urbanism si scopul certificatului de urbanism este elaborare PUZ APARTHOTEL SI LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, in consecinta se solicita si dotarea cu functiuni complementare functiunii de locuire .

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 pot 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.

Legea 350/2001, art.47, arata : " Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise."

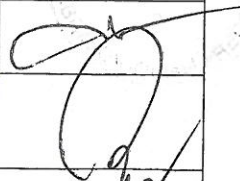
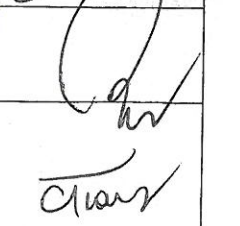
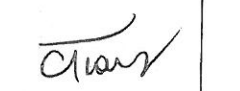
"Acordul vecinilor" se solicita , potrivit Legii 50/1991 ca parte componenta a documentatiei de autorizare, piese scrise "Acordul vecinilor, conform prevederilor legale in vigoare, exprimat in forma autentica, pentru constructiile noi, amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate - si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora -, pentru lucrari de constructii necesare in vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de constructii cu alta destinație decât cea a clădirilor învecinate." Cladirilor invecinate amplasamentului PUZ , la nord si la sud, au tot destinatia de "locuire".

Pentru elaborarea Planurile Urbanistice Zonale se aplica alta legislatie de informare si consultare a publicului, si anume prevederile ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Amplasamentul pentru care se solicita avizul de oportunitate in vederea elaborarii PUZ nu se invecineaza cu Sit Natura 2000.

Documentatia oportunitate PUZ se intocmeste doar pe terenurile proprietatea initiatorilor .

Adresa dumneavoastra cu sugestii, opinii si recomandari a fost transmisa si initiatorului planului de urbanism, in vederea luarii la cunostinta si formularii unui punct de vedere.

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		21.01.2026	

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,

Subscrisa **COMPANIA CINCI STELE S.R.L.** cu sediul social în Mun. Brașov, str. Vasile Goldiș nr. 41, jud. Brașov, identificată prin CUI 24118462, având nr. de înregistrare în registrul comerțului J08/1804/2008 reprezentată statutar prin administrator Liviu Pop, și convențional prin avocat Alexandru George Dudău, cu domiciliul procesual ales pentru comunicarea tuturor actelor de procedură în Mun. Brașov, str. 13 Decembrie nr. 1, bloc Kronstadt Trade Center, et. 4, ap. 12, 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, intitulate:

- „*Sugestii, opinii și recomandări*”, înregistrate la Primăria Predeal sub nr. 21218/22.12.2025, formulate de Simionescu Camelia Maria, Neculae Alexandru, Bărbulescu Natalia prin avocat Iulia Muller-Kuti;
- Adresă înregistrată sub nr. 21182/22.12.2025 transmisă de locuitori ai zonei Dâmbul Morii;

Formulăm prezentul:

MEMORIU

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 - etapa 1 - intenția elaborării PUZ, din care rezultă caracterul legal și temeinic al demersului urbanistic inițiat de subscrisa 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 integral 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.

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 teorie juridică obligatorie 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, apartamente 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:

Solicitările 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, ȘI MODUL ÎN CARE SE ÎMBUNĂTĂTEȘTE CALITATEA VIETII LĂCUIȚĂTORILOR DIN ÎMEDIATA 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 funcțiilor 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 încalca art 24 pag.11, 9 și 10 pag.39 din RLU aferent PUG), CU ATAT MAI MULT CU CAT ÎN IMEDIATA VECINATATE ÎNCEPE 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 fundamentări cu privire la utilități și asigurarea preluării de către rețelele de utilități a unui număr atât de mare de locuințe;"*

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, apartamente 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, detaliere 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 deservească 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, menționăm 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 COLECTIVITĂȚI, 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. Afirmatia 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 scară 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 dezbatere publică, 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-au 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 aibe vedere panoramică spre pâraul 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 urbană 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 străzii, fiind necesari pentru delimitarea arhitecturală a cadrului din complex față de drumul național 1 din care are acces ansamblul) și pentru a oferi soluții 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 domiciliul 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, apartoteluri 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.

De asemenea, vă facem cunoscută intenția noastră de a comunica prezentul răspuns și publicului interesat, respectiv reprezentantului convențional avocat al celor care au întocmit lista de observații și sugestii cu privire la elaborarea prezentei documentații urbanistice, dar și locuitorilor zonei învecinate din Dâmbul Morii. Toți acești petiționari care sunt interesați vor

fi invitați la o întâlnire fizică pe care o va organiza investitorul pentru o prezentare directă și mai cuprinzătoare a noului proiect imobiliar ce se dorește a fi implementat.

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.

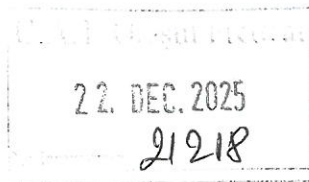
NOTĂ: Solicităm ca eventualul punct de vedere al administrației locale cu privire la prezentul memoriu, să fie comunicat către una din următoarele persoane de contact:

- **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 – alexandru.dudau@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: 2026.01.26
16:12:38 +02'00'



Zentiu Ursulescu
22.12.2025



UNIUNEA NATIONALA A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL BRASOV

IULIA MULLER-KUTI
CABINET INDIVIDUAL DE AVOCAT

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

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PREDEAL

- În atenția d-lui Primar Sorin Ioan Ciobanu -

Spre știință

Serviciului de Urbanism și Amenajare a Teritoriului Predeal

In atenției d-nei Arhitect Sef

Subsemnatii **SIMIONESCU CAMELIA MARIA, NECULAE ALEXANDRU, BARBULESCU NATALIA s.a.**, toti identificati in Anexa 1, prin avocat **Iulia Muller -Kuti**, cu sediul profesional aratat in antet, in calitate de reprezentant conventional, formulez urmatoarele

SUGESTII, OPINII ȘI RECOMANDĂRI

La proiectul de „ **ELABORARE P.U.Z. - APARTHOTEL ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** ”

solicitând astfel:

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

3. Interdicția de a se construi hoteluri sau unități turistice cu un regim de înălțime care să depășească P+2+M;
4. Reglementarea unei înălțimi maxime a construcțiilor, în metri, respectiv 11 m la punctul de rupere a pantei, conform glosarului de termeni privind reglementarea GM 700-2000 probată prin Ordin MLPAT nr. 21/N/2000;
5. Reglementarea expresă în PUZ a interdicției de a se construi locuințe colective;
6. Reglementarea indicilor urbanistici respectiv CUT de 1 și POT 20%;
7. Alocarea zonei verzi un procent de 35% din suprafața terenului în scopul reglementării obligației impuse de OUG 195/2005 ;
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;
9. Menținerea în zona adiacentă a cursurilor de apă a unui CUT de 0.3 alocat spațiilor verzi.

Prin prezenta cerere, formulăm o **OBIECȚIE OFICIALĂ** cu caracter tehnic și urbanistic față de documentația de urbanism tip PUZ inițiată în zona Dâmbul Morii – Valea Timișului, fundamentată pe certificat de urbanism emis de Primăria Predeal, documentație care propune funcțiunile: „Aparthotel și locuire colectivă.”

CONSIDERAM 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.

De asemenea, punctăm neregulile documentației de elaborare PUZ supusă analizei:

1. În memoriul tehnic NU SE FUNDAMENTEAZA BENEFICIILE ECONOMICE SAU SOCIALE ADUSE ZONEI DÂMBUL MORII, ȘI MODUL ÎN CARE SE

IMBUNATATESTE CALITATEA VIETII LOCUITORILOR DIN IMEDIATA VECINATATE;

2. **Lipsa fundamentarii încadrării în zona, și din randări reiese incredibil de evident faptul ca ACEST ANSAMBLU NU SE RELATIONEAZA DELOC CU SITUL, neîncadrându-se astfel în tesutul urban preexistent al zonei (se încalca 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 200” PIATRA MARE.** Zona a fost declarată **sit de importanță comunitară** prin *Ordinul Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile* Nr.1964 din 13 decembrie 2007 (privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene *Natura 2000 în România*) și se întinde o suprafață de 4.274 hectare.

O RELATIONARE CU ACEST AMPLASAMENT DE IMPORTANTA COMUNITARA NU NUMAI CA ESTE O OBLIGATIE A PRIMARIEI PREDEAL FIIND SI UN DEZIDERAT AL NORMELOR COMUNITARE DE PROTECTIE A MEDIULUI.

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

Argumente.

1. 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.**

2. Analiza incompatibilității funcționale

Aparthotel - Funcțiunea de aparthotel se încadrează în categoria structurilor de primire turistică și este compatibilă cu funcțiunea de bază a zonei, respectând caracterul temporar al utilizării și specificul stațiunii turistice.

Locuire colectivă- Funcțiunea de locuire colectivă reprezintă:

- **locuire permanentă;**
- **utilizare rezidențială stabilă;**

- funcțiune specifică zonelor rezidențiale (L, Lc, zone mixte de locuire).

ACEASTA NU ESTE ECHIVALENTĂ ȘI NICI ASIMILABILĂ FUNCȚIUNILOR TURISTICE ȘI NU POATE FI CONSIDERATĂ FUNCȚIUNE COMPLEMENTARĂ ZONEI DE COMPLEXURI TURISTICE.

Introducerea locuirii colective determină o schimbare de zonă funcțională, cu implicații majore asupra:

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

3. Despre depășirea limitelor certificatului de urbanism

Certificatul de urbanism care stă la baza PUZ-ului introduce o funcțiune care nu este prevăzută în PUG pentru această zonă.

Conform 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 nu poate modifica sau extinde funcțiunile stabilite prin PUG. Prin urmare, **includerea funcțiunii de locuire colectivă reprezintă o interpretare extensivă nelegală a reglementărilor existente, și o încălcare a interdicțiilor din PUG (a se vedea pg. 31 din RLU aferent PUG care prevede la capitolul Restrictii că NU SE ADMIT OBIECTIVE STRĂINE ZONIFICĂRII FUNCȚIONALE)**

4. Consecințe urbanistice

Aprobarea unei astfel de documentații ar conduce la:

- **transformarea unei zone turistice și de agrement (reglementată 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.**

Introducerea locuirii colective atrage, în mod direct sau indirect, necesitatea existenței sau dimensionării următoarelor:

Dotări publice

- Învățământ: creșe, grădinițe, școli
- Sănătate: cabinete medicale, farmacii
- Servicii sociale
- Spații verzi de proximitate (parcuri, locuri de joacă)

Funcțiuni complementare private

- Comerț de proximitate (magazine, servicii zilnice)
- Servicii (curățătorii, reparații, etc.)
- Loisir cotidian (nu turistic): spații de joacă, sport de cartier

Infrastructură

- trafic zilnic recurent (navetă);
- cerințe diferite de parcare;
- presiune pe rețele edilitare (apă, canal, energie).

Aceste cerințe NU sunt specifice turismului, ci locuirii permanente!

Argumente.

Reglementari si interdictii 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 fara echivoc faptul ca, conform PUG in UTR 2 avem o interdictie pentru obiective noi de locuinte si dotari, interdictie reglementata prin sintagma „**nu se admit**”.

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

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

Refunctionalizarea zonei nu poate fi facută, astfel cum rezulta din RLU aferent PUG (pagina 30 **restrictii**).

Cea de-a doua restrictie se refera la faptul ca pot fi admise obiective de locuit doar in zonele propuse prin PUG. Conform Plansa PUG Existent si propus, **la propuse aceasta zona nu apare ca find admise constructii pentru locuit.** In plus la pagina 15 din RLU aferent PUG exista un intreg paragraf **prescriptii specifice zonelor functionale.**

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

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

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

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

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

Prin planurile de urbanism inferioare nu se pot reglementa funcțiuni cu încălcarea interdicțiilor din PUG.

Astfel, conform reglementării din RLU aferent PUG (pagina 31) avem o restricție expresă cu privire la zonificarea funcțională, funcțiunea de locuințe colective propusă prin memoriul tehnic încalca exact această interdicție din PUG „**Obiective de dotare a funcției de locuit sunt admise numai în nucleele de locuit propuse spre dezvoltare**”.

1. 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 Dambul 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.

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

Considerăm, de aceea, ca dezvoltarea zonei așa cum este cuprinsă și precizată în memoriul justificativ facilitează edificarea megastructurilor, care generează o suprapopulare a zonei, **acest proiect de elaborare PUZ nu relatează funcțiunile nici macar la nivel declarativ și nu asigură funcționalitate nici macar la nivel scriptic.**

Îmbunătățirea condițiilor de viață este un deziderat al legii 350/2001 care este încălcat prin modul de reglementare a funcțiunilor și indicilor urbanistici menționați în memoriul supus analizei.

Existența a două elemente importante de cadru natural în vecinătatea amplasamentului studiat, respectiv **Sit NATURA 2000 Piatra Mare și Paraul Timisul Sec**, justifică interdicția de edificare a blocurilor, și a volumetriilor menționate în proiect, de aceea sugestiile noastre privind interdicția de a se construi locuințe colective și de a se limita regimul de înălțime la 11 m la punctul de rupere a pantei este o cerere absolut justificată.

De asemenea, prin prezentele sugestii am propus un CUT de 1, menit să asigure echilibru în zona vizată de reglementări!

Faptul că din Memoriul tehnic justificativ al Proiectului de elaborare PUZ rezultă faptul că beneficiarul propune organizarea și configurarea în vederea refuncționalizării zonei studiate, am constatat că nu s-a îndeplinit obligația de obținere a acordului proprietarilor parcelelor învecinate.

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

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

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

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

Nu există o trecere treptată între clădirile existente și cele propuse, ceea ce distruge ca aspect cadrul natural și țesutul urban preexistent al zonei.

Singura soluție este cea cu construcții individuale mult mai mici ca înălțime - și doar asta e singura ce ar păstra eleganța și intimitatea zonei deja creată prin construcțiile existente.

Ce spune practica judiciară despre urbanismul derogatoriu?

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

Atat deciziile de îndrumare a ICCJ cât și cele ale CCR, ghidează spre o dezvoltare urbană echilibrată, sancționându-se de legiuitor practicile urbanismului derogatoriu.

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

Ce înseamnă interesul public Conform legii?

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

Un oraș este locuit de o populație relativ numeroasă, în care planificarea urbană trebuie să identifice și să protejeze nevoile și interesele tuturor locuitorilor. **O intervenție urbană care avantajează o persoană sau o grupare restrânsă în detrimentul altor cetățeni trebuie negociată astfel încât să aducă un beneficiu larg.**

De exemplu, o derogare care degradează calitatea locuirii vecinilor, trebuie să compenseze cu alte beneficii publice semnificative ca să poată fi justificabilă din punct de vedere al interesului public, **ori din memoriul tehnic supus analizei nu rezulta alte beneficii în afara celor individuale ale investitorilor.**

Ce înseamnă dezvoltare urbană?

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

Dezvoltarea urbană are ca scop principal creșterea calității locuirii.

Dezvoltarea urbană este greșit înțeleasă drept densificarea și creșterea fondului construit. O dezvoltare sustenabilă a orașului are în vedere păstrarea de rezerve

de teren neconstruite, care să permită și viitoarelor generații să realizeze propriile transformări ale orașului. Dezvoltarea urbană sustenabilă include în mod obligatoriu refolosirea și reconvertirea fondului construit existent, mai ales conservarea și valorificarea patrimoniului istoric.

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

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

Proiectul de modificare PUZ NU ESTE REGLEMENTAT ÎN INTERESUL ÎNTREGII COLECTIVITĂȚII, de aceea oportunitatea se impune a face obiectul analizei temenice în comisia de specialitate, în cadrul careia, 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.

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

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

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

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

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**.

Este foarte important de precizat, contextul urban la periferia unui oraș turistic.

Orașele turistice, cu specific montan , au o structură urbană compactă, cu un nucleu protejat și periferii care s-au extins în timp. Inserția blocurilor și apartamentelor: aduce mai multe dezavantaje au **volum și înălțime** diferite față de casele existente. Se creează un contrast vizual și funcțional care poate **distruge coerența peisajului**.

Drumuri, rețele de apă, canalizare și electricitate pot fi **subdimensionate** pentru noile funcțiuni. Lipsa unei planificări poate duce la **aglomerare și disconfort** pentru locuitorii existenți, locuitorii vechi pot resimți o **pierdere a identității comunitare**. Locuințele colective vor aduce o **supra aglomerare** care nu se integrează în ritmul local, de aceea spunem că se poate pierde caracterul turistic al zonei.

Fără un PUZ bine fundamentat, inserția devine **haotică**, și ignoră principiile de **porozitate urbană** esențială în zonele turistice.

Față de impactul negativ în comunitatea existentă, solicităm **elaborarea unui PUZ detaliat**, cu studii de impact și consultare publică. **Respectarea scării locale**: înălțimi, retrageri, materiale și funcțiuni compatibile.

Autoritatea publică trebuie să prioritizeze o dezvoltare graduală, cu monitorizare continuă, fiind nepermis ca dezvoltarea unei zone să fie lăsată la bunul plac sau interes al investitorilor. **Protejarea identității locale**: păstrarea unor elemente de peisaj, arhitectură vernaculară și ritm comunitar, este o datorie a autorităților locale.

„Urbanism responsabil înseamnă echilibrul între dezvoltare imobiliară și binele comunității”

Orașele se extind, iar dezvoltatorii imobiliari joacă un rol esențial în această transformare, iar construirea de blocuri în zone rezidențiale joase sau la periferie ridică întrebări privind **impactul asupra calității vieții**. Se impune o analiză a **echilibrului necesar** între interesul privat și cel public.

Dezvoltatorul imobiliar are interesul în maximizarea valorii terenului prin construcții dense (blocuri, apartamente), rentabilitate crescută prin vânzarea sau închirierea locuințelor, promisiunea de **investiții în infrastructură**: drumuri, rețele, spații verzi, iar interesul **comunității locale** este menținerea **identității zonei**: locuire joasă, liniște, spații verzi, acces echitabil la **utilități și servicii publice**, evitarea **aglomerării**, a traficului și a presiunii pe infrastructura existentă.

Trebuie găsit **punctul de echilibru**, de aceea facem prezentele opozitii, pentru că **sugestiile comunității nu au fost avute în vedere**. PUZ-ul trebuie să fie unul **participativ**, trebuie trasată etapizarea , dezvoltarea graduală cu studii de impact, crearea de **spații verzi reale** , nu decorative, **infrastructură creată și realizarea unei monitorizări post implementare**, crearea unui sistem de verificare a modului de respectare a angajamentelor.

Un oraș nu se construiește doar cu beton, ci cu **încredere, viziune și echitate**. Dezvoltatorii pot fi parteneri ai comunității, dar doar dacă respectă principiile urbanismului sustenabil și implică locuitorii în procesul decizional.

5. Confuzia între reper urban și dominare vizuală.

Un **"reper urban"** nu înseamnă clădiri înalte. Poate fi o **biserică, o școală, un parc sau chiar o piață** — elemente care au valoare simbolică și comunitară. Nici pe departe un reper urbanistic nu poate fi un cartier de blocuri în mijlocul unui cartier de case.

Blocurile inserate într-o zonă de case nu devin repere, ci **rupturi de scară** care domină vizual și afectează coerența morfologică. „Reperul urban trebuie să fie integrat, nu impus. Avem parte de o contradicție cu țesutul urban existent,

Zonele de case au o **identitate construită în timp**, cu ritmuri, înălțimi și materiale specifice.

Inserția unor blocuri ca „repere” ignoră **contextul local**, ceea ce contrazice principiile urbanismului contextual și sustenabil. Un reper urban ar trebui să **servească comunitatea**: să fie accesibil, să ofere spații publice, să creeze legături.

Blocurile cu funcțiuni private (locuire colectivă, apartamente) nu oferă **valoare publică reală** și nu pot fi considerate repere în sens urbanistic. Nu putem ignora **riscul de gentrificare și excludere**, așa-zisele „repere” pot atrage investiții speculative, ducând la **creșterea prețurilor** și excluderea locuitorilor tradiționali, în loc să creeze coeziune, aceste intervenții pot **fractura comunitatea**.

Dacă nu există un **PUZ coerent**, cu justificare morfologică și socială, inserția acestor clădiri este arbitrară.

Reperul urban trebuie să fie **rezultatul unei viziuni de ansamblu**, nu o justificare punctuală pentru maximizarea profitului.

Solicităm intervenția autorității locale și implicit ghidarea și controlul elaboratorului de proiect, care să nu facă confuzia între reper și volum, și care nu poate ignora nevoia ca aceste elemente de reper să aibă funcțiune publică.

Impactul negativ asupra comunității există, de aceea în procedura consultării publice, precum și în faza dezbaterii proiectului în comisiile de specialitate CTATU, trebuie să se analizeze cu rigoare și prioritate impactul asupra comunității și impactul asupra direcției de dezvoltare a zonei.

Prezentă sesizare este formulată în scopul respectării legalității urbanistice, a ierarhiei documentațiilor de urbanism și a protejării caracterului natural, al locuirii individuale și a destinației preponderent turistice al zonei.

Pentru toate aceste considerente solicităm admiterea solicitărilor menționate în prezenta procedură.

PETENȚI

Prin av. Muller Kuti Iulia

