

PRIMARIA ORASULUI STATIUNE PREDEAL

STRADA PANDURI nr. 8, Predeal, Jud. Braşov, cod 505300, Telefon 0268 456 237;
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, AUTORIZARI CONSTRUCTII, DISCIPLINA IN CONSTRUCTII
CADASTRU SI REGISTRUL AGRICOL

Nr. /2026

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE
COMISIA DE SPECIALITATE A CONS. LOCAL:

.....

PROIECT DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului urbanistic zonal : CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M,
PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI - Orasul Predeal, judetul Brasov, initiator Manole Florian

Consiliul Local Predeal, întrunit în şedinţă ordinară la data de _____, Având în vedere: - Referatul de aprobare nr. __/ __2026 al Primarului Orasului Predeal, în calitate de iniţiator; - Avizul Arhitectului Şef nr.1/27.03.2026, emis în baza avizului nr. 4311/ 11.03.2026 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, prin care s-a avizat documentaţia de urbanism ”PUZ – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI - Orasul Predeal, judetul Brasov”; - Raportul informării şi consultării publicului nr. 3371/26.02.2026, întocmit de Serviciul de Urbanism privind parcurgerea procedurii de informare şi consultare a publicului, privind fundamentarea documentaţiei de urbanism ”PUZ – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI - Orasul Predeal, judetul Brasov, initiator Manole Florian; - Solicitarea beneficiarului nr..19895/02.12.2025.; - Raportul dezbaterii publice a PHCL nr.....,

În conformitate cu prevederile: - art. 25 alin.1, art. 45 lit.c), art. 48, art. 50 şi art. 56 alin.1 şi 4 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare; În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit.c), alin. (6) lit. c); art. 139 alin. (3) lit. e); art. 154 alin. (1), alin. (2) şi art.196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂŞTE :

Art.1. Se aprobă documentaţia de urbanism ”PUZ – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI - Orasul Predeal, judetul Brasov, identificat prin Extras CF, CF/topo 104040 Predeal, CF/topo 104039 Predeal, initiator Manole Florian, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Perioada de valabilitate a documentaţiei PUZ - este de 5 ani de la data aprobării.

Art.3 Primarul Orasului Predeal, prin Serviciul de Urbanism Amenajarea Teritoriului, Autorizari constructii, Disciplina in constructii, Cadastru, Registrul Agricol, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR, PRIMAR, CIOBANU SORIN

PRIMARIA ORAȘULUI STAȚIUNE PREDEAL
STRADA Panduri nr. 8, Predeal, Jud. Brașov, cod 505300
Telefon 0268 456 237;

**SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, AUTORIZARI CONSTRUCTII, DISCIPLINA IN CONSTRUCTII,
CADASTRU, REGISTRU AGRICOL**

Nr. înregistrare: ____/____2026

RAPORTUL DE SPECIALITATE LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: Documentația de urbanism "PUZ – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI - Orasul Predeal, judetul Brasov, initiator Manole Florian

În urma solicitării cu nr. 19895/02.12.2025., înregistrată de Manole Florian, în calitate de proprietar și inițiator al documentației de urbanism "documentația de urbanism "PUZ – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI - Orasul Predeal, judetul Brasov" CF/topo 104040 Predeal, CF/topo 104039 Predeal, s-a solicitat aprobarea PUZ și emiterea avizului Arhitect-Şef.

Terenul studiat se află în intravilanul ORASULUI PREDEAL, strada Avram Iancu, pe teren identificat în Cartea Funciară CF/topo 104040 Predeal, CF/topo 104039 Predeal, în suprafața totală de 1113,00 mp + 283 m.p. a terenului reglementat, fiind delimitată după cum urmează: Parcela cu nr. Cf 104040 se învecinează la nord cu DN1 și la vest cu imobil proprietate privată și la sud cu domeniul public și anume strada Avram Iancu. Parcela cu nr. CF 104029 se învecinează la sud-est cu teren proprietate privată, iar pe celelalte laturi cu strada Avram Iancu.;

- Conform legislației în vigoare și documentelor emise de Primăria Orasului Predeal, respectiv: • Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată cu modificările și completările ulterioare; • Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, republicate cu modificările și completările ulterioare; • Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, republicată cu modificările și completările ulterioare; • Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, republicate cu modificările și completările ulterioare; • Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, Indicativ: GM 010- 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000; • Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicat cu modificările și completările ulterioare; • **Certificatul de Urbanism nr. 193 din 19.12.2023**, prin care au fost informate elementele urbanistice, avizele și condițiile solicitate pentru aprobare; • **Avizul de oportunitate nr.3/01.7.2024** emis de Arhitectul-Şef al Orasului Predeal, în persoana d-nei arh.Trandafir Violeta ;

• Documentația de urbanism PUZ întocmită de către **IN2ARCHITECTS SRL ,Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. DRAGAN ALINA**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: PUG Oras Predeal, localitatea Timisul de Sus- UTR 1; UTR.4 : Zona complexuri turistice cuprinzand hoteluri si vile. Indicatori de control urbanistic nereglementati pentru functiunea turistica

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: Imobilul, terenuri intravilan, cu folosința actuală de curți constructii, în suprafața totală de 1113,00 mp + 283 m.p., sunt situate în Orasul Predeal, str. Avram Iancu și se delimitează după cum urmează : Parcela cu nr. Cf 104040 se învecinează la nord cu DN1 și la vest cu imobil proprietate privată și la sud cu domeniul public și anume strada Avram Iancu. Parcela cu nr. CF 104029 se învecinează la sud-est cu teren proprietate privată, iar pe celelalte laturi cu strada Avram Iancu.;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: Funcțiune propusa : T-ZONA UNITATI DE TURISM- UTR 4- zona de complexe turistice curinzand hotelurile Orizont, Rozmarin, Cirus si vile;

Regim de inaltime RH MAX.: P+2E , -POT max =35 %; - CUT max = 1 ; - H max CORNISA =9,00 m SI H max la coama ; 13,00 m fata de cota terenului natural;

Spatii verzi pe loturi : minim 30%

Amplasarea constructiilor fata de aliniament :

Lot 1- cad/topo. 104039 - retragerea minimă a cladirilor față de aliniamentul drumului de acces - strada Avram Iancu = var. 5,98 m- 7,63 m. m. ; cladirile se vor retrage de la aliniamentul drumurilor de vest : - str. Avram Iancu cu min. 4,00 m.

Lot 2- cad/topo104040 – parcare 6 locuri : retragerea minimă față de aliniamentul B-dului M. Saulescu = var. 4,53 m- 4,74 m. Retragere fata de aliniamentul drumului de acces: str. Avram Iancu cu min. 2,00 m.

- retrageri minime față de limitele laterale : la sud retragere minimade H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4,00 m., la sud- est retragere minimade H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4,00 m.

Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, precum si Ordinul Ministerului sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei , nr. 119/2014, art.3.

- **circulații și accesuri:** Accesul la amplasament se face din strada Avram Iancu . Caile publice de acces au fost modernizate , iar din suprapunerea cadastrala rezulta suprafete care se cedeaza domeniului public pentru acest scop, rezultand un profil final al strazii Avram Iancu de 10,50 m.

Parcajele se vor amenaja la nivelul solului numai in interiorul parcelelor,;

- **echipare tehnico-edilitară:** Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea rețelei de distributie existenta, Conform aviz RAJA Constanta pe teren se afla conducte de distributie apa . Culoarele de teren 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de apa, ce reprezinta zonele de protectie sanitara de regim sever nu se vor betona si nu se vor realiza pe acestea constructii provizorii sau definitive. Evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua din zona .

Costurile pentru extinderea rețelei de apa si bransamentul la rețeaua de apa vor fi suportate de beneficiarul documentatiei de urbanism. Toate costurile cu echiparea cu utilitati vor fi suportate de beneficiarul documentatiei de urbanism . Alimentarea cu energie electrica se va realiza conform avizului ELECTRICA nr.

701025080031/01.08.2025. Se va amenaja platforma de gestionare a deseurilor securizata impotriva animalelor salbatice.

Autorizarea executarii obiectivelor propuse prin PUZ se va face dupa sau concomitent cu autorizarea executarii lucrarilor de infrastructura mentionate mai sus (accese auto, pietonale, utilitati) necesare functionarii. Aceste lucrari se vor executa pe cheltuiala beneficiarului prezentei documentatii de urbanism.

Documentatia tehnica a fost intocmita in conformitate cu Certificatul de urbanism nr. **Certificatul de Urbanism nr. 193 din 19.12.2023.** cu valabilitate pana la data de 19.06.2026;

Documentatia PUZ a fost avizata in Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.03.2026. Se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia si documentatia PUZ detine Avizul arhitectului Sef , aviz nr. 1/27.03.2026.

Primaria Orasului Predeal prin Serviciul Urbanism, A.T.A.C.D.C.C.R.A. impreuna cu initiatorul proiectului au efectuat informarea si consultarea publicului pentru Planul urbanistic zonal , conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea “Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”.

A fost intocmit Raportul de informare si consultare a publicului nr. 3371/26.02.2026 . Nu au fost inregistrate reclamatii, opinii, sugestii, recomandari.

Fata de cele aratate mai sus, supunem spre dezbatare si aprobare, Consiliului Local Predeal, Proiectul de hotarare privind documentatia de urbanism ”PUZ –**construire cabana turistica - Orasul Predeal , localitatea Timisul de Sus , judetul Brasov**”, beneficiar Druta Andreea Adriana , in forma prezenta.

Nr. crt.	ATRIBUȚIA și FUNCȚIA	Numele și prenumele					Data		Semnătura
							Intrare	Ieșire	
2	Elaborat Serv. Urbanism	Arh .Violeta Trandafir	Nr. pag.		Nr. ex.			2026	

Primaria ORAȘULUI STAȚIUNE PREDEAL
Strada Panduri nr. 8, Predeal, Jud. Brașov, cod 505300
Telefon 0268 456 237;

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, AUTORIZARI CONSTRUCTII, DISCIPLINA IN CONSTRUCTII,
CADASTRU, REGISTRU AGRICOL

Nr. înregistrare: ____/____.2026

REFERAT DE APROBARE a proiectului de hotarare a CONSILIULUI LOCAL PREDEAL

Privind **DOCUMENTATIA DE URBANISM**

PUZ – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI - Orasul
Predeal, judetul Brasov, initiator Manole Florian

Având în vedere: - Solicitarea beneficiarului nr..19895/02.12.2025 prin care Manole Florian în calitate de proprietar al terenului cu nr CF/topo 104040 Predeal si CF/topo 104039 Predeal, a depus la Primăria Orasului Predeal documentația de urbanism ”PUZ - CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI, in Predeal , strada Avram Iancu, CF/topo 104040 Predeal si CF/topo 104039 Predeal pentru aprobare;

- Certificatul de urbanism nr. **nr. 193 din 19.12.2023** cu valabilitate pana la data de 19.06.2026;

- **Avizul Arhitectului-Şef nr.1/27.03.2026** emis în baza hotărârii nr. nr. 4311/ 11.03.2026

a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism;

- Raportul de specialitate nr. ____/____ 2026 la proiectul de Hotărâre al Consiliului Local privind documentația de urbanism ”PUZ – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI - Orasul Predeal, judetul Brasov, initiator Manole Florian;

- **Raportul informării şi consultării publicului nr. 3371/26.02.2026** realizat conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea “Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism” şi coroborat cu “Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului anexă la Hotărârea Consiliului Local Predeal ”;

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism ”PUZ – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI - Orasul Predeal, judetul Brasov, initiator Manole Florian.

INIȚIATOR PRIMAR, Sorin-Ioan CIOBANU