

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 158 din 23.10. 2025

În scopul:

INTOCMIRE PUZ – ZONA TURISTICA – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA

Ca urmare a cererii adresate de **SC SPERANTA ELLA COMPROD IMPEX SRL cu sediul/ domiciliul în , MUNICIPIUL BUCURESTI, sector 4, STR. Drumul Gilaului nr.2, telefon/fax _ e-mail __**, înregistrată la nr. **17017** din **13.10.2025** ,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **judetul Brasov, orasul Predeal, STRADA Varful cu Dor nr.1**, sau identificat prin Plan de încadrare în zona, plan amplasament, **extras C.F.nr.102864, nr.cad./topo.102864**,

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **33079/2000**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului local Predeal nr. **87/2000**, **cu valabilitatea prelungita prin prin HCL nr.352/2023** ,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- 1.Imobilul se afla situat în: Intravilanul orasului Predeal, potrivit PUG Oras Predeal
2. Drept de proprietate asupra imobilului : Imobil proprietate privata
3. Servituti/ Regim special instituit/ Interdictii : Imobilul nu se afla in zone construite protejate
Imobilul nu este monument istoric si nu sunt situat in zona de protectie a monumentelor istorice.
Interdictii : nu se admit locuintele colective gen „Bloc de locuinte „
- 4.Sarcini : nu sunt

2. REGIMUL ECONOMIC:

- 1.Folosinta actuala, potrivit CF: curti constructii S= 1066 mp ,
- 2.Destinatia zonei conform P.U.G. : - U.T.R.3B : ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE
- 3..Zona fiscala B conform zonificarii Orasului Predeal, aprobata cu HCL nr. 272/2013

3.REGIMUL TEHNIC:

Se solicita : construire PENSIUNE TURISTICA

Destinatia zonei, potrivit PUG : zona locuinte si dotari aferente.

Deoarece se solicita o alta destinatie fata de cea prevazuta in PUG, Se va intocmi Plan Urbanistic Zonal .

UTR 3b : Regim de inaltime maxim : P+2E, POT = max.30%, C.U.T. = max.0,6. Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei :Orice constructie va fi amplasata fata de limita proprietatii funciare la o distanta de minim jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 4,00 m.

Prin PUZ nu se poate modifica CUT cu mai mult de 20% fata de cel enuntat in reglamentul de urbanism PUG .

Se vor respecta toate reglementarile din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 actualizat.

Se vor asigura locurile de parcare necesare in interiorul proprietatii .

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort.

4. Regimul de actualizare, modificare sau detaliere a documentatiilor de urbanism :

Conform Legii 350/2001 actualizata, elaborarea PUZ se va face in baza **Avizului de oportunitate ce se emite in baza unei solicitari scrise, cuprinzand :**

a)- piese scrise, respectiv memorii tehnice explicative, care va cuprinde prezentarea investiției propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

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

Prin avizul de oportunitate a elaborării PUZ, autoritatea publică competent stabilește următoarele :

- 1.Teritoriul care urmeaza sa fie studiat ce cuprinde zona care urmeaza sa fie studiata si zona de influenta a acesteia
- 2.Categorii functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- 3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime).

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

5. Capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și încărcărilor estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții.

Elaborarea PUZ se va face cu informarea și consultarea publicului - obligatoriu, în următoarele etape : etapa premergătoare - anunțarea intenției de elaborare, etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare, etapa aprobării PUZ - conform Legii 52/2003 și Legii 544/2001. Obligațiile ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului intra în sarcina initiatorului PUZ.

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin PUZ se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă (număr de nivele, dimensiuni în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități edilitare, circulații, accese, număr de locuri de parcare necesare investiției.

Se va studia accesul la amplasament, care va fi dimensionat corespunzător deservirii investiției propuse. Se va asigura suprafața minimă necesară de spații verzi, potrivit legislației în vigoare.

Aprobarea PUZ se va face ulterior obținerii acordurilor și avizelor legale, prin Hotărârea Consiliului Local.

Nu se va putea elibera autorizație de construire până nu vor fi îndeplinite următoarele condiții :

- obținerea avizelor și acordurilor necesare pentru extinderea, respectiv acucerea utilitatilor necesare funcționării, la terenul pentru care s-a aprobat PUZ.
 - obținerea avizelor și acordurilor necesare pentru amenajarea drumului de acces - dimensionat corespunzător Puz aprobat
- Toate aceste condiții vor fi prevăzute în Regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.

La elaborarea Regulamentului de urbanism aferent PUZ vor fi avute în vedere următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire :

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea decătre beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Documentația tehnică va fi depusă pe suport de hartie (3 exemplare) și în format electronic(pdf) , iar planșa de reglementări în format CAC sau GIS, pe suport topo Stereo 70.

Pentru obținerea autorizației de construire se va solicita alt certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat **pentru**:

INTOCMIRE PUZ - ZONA TURISTICA – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia de Protecție a Mediului Brasov, str. Politehnicii nr. 3, conf. Legii nr.137/95 republic., modif. și compl. prin L.294/2003;

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. ☒ P.U.Z. ☐ P.U.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (de amplasament si racordare):

☒ alimentare cu apă (RajaSA) ☒ gaze naturale (Distrigaz)
☒ canalizare (Raja SA- Predeal) ☒ telefonizare (Telekom)
☒ alimentare cu energie electrica (Electrica Brasov) ☐ salubritate (Romprest)

Alte avize/acorduri: ☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☒ apararea civilă ☒ sănătatea populației
☒ Protecția mediului
☒ Ministerul Economiei – Autoritatea Nationala pentru Turism
☐ Drumurile Nationale

d.3) avizele /acordurile specific administratiei publice sau serviciilor descentralizate ale acestora:

☐ Gospodărirea Apelor Romane
☒ Ministerul Culturii si Cultelor si patrimoniului National – Directia de cultura Brasov
☒ Aviz Consiliul Judetean Brasov
☒ H.C.L. de aprobare PUZ

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ P.U.Z.
☒ Studiu topo: documentatia topografica vizata O.C.P.I. Brasov cu incadrarea in teritoriul UAT Predeal
☒ studiu geotehnic verificat la cerinta AF
☐ Studiu de insorire privind constructiile propuse si cele existente pe terenurile invecinate.
☒ Plan de situatie privind amplasarea obiectivelor investitiei
- plan cu reprezentarea reliefului , intocmit in sistemul de Proiectie Stereografic 1970, la scarile 1:2000, 1:1000, 1:500, 1:200, 1:100, dupa caz, vizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brasov

Alte avize/acorduri :

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original).(taxa RUR)
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).....

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de . **18 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
CIOBANU SORIN

Arhitect sef,
TRANDAFIR VIOLETA

Secretar General ,
PINTEA OVIDIU

Achitat taxa de 19 lei, conform Chitanței nr. 29/10.2025 din 29.10.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 29.10.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

***se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism***

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Conducătorul autorității
Administrației publice emitente***),*

.....
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general / Secretar,

.....
(numele, prenumele și semnătura)

*Arhitect-șef ****)*

.....
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă