

PRIMARIA ORASULUI STATIUNE PREDEAL

STRADA M. Saulescu nr. 127, Predeal, Jud. Braşov, cod 505300, Telefon 0268 456 237;
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, AUTORIZARI CONSTRUCTII, DISCIPLINA IN CONSTRUCTII
CADASTRU SI REGISTRUL AGRICOL

Nr. 203 / 09.10.2026

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE
COMISIA DE SPECIALITATE A CONS. LOCAL:

.....

PROIECT DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL
privind aprobarea demararii procedurilor de actualizare a
Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Orasului Predeal

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;
- Referatul de specialitate nr. ____ / ____ 2026 al Serviciul de Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizari Constructii, Disciplina in Constructii, Cadastru, Registru Agricol al Primariei Predeal prin care s-a propus analiza si aprobarea demararii procedurilor de actualizare a PUG al Orasului Predeal, beneficiar Orasul Predeal,

În conformitate cu prevederile: Legii 169/2026., art 45, al 1-3, art 61, al 1, art. 573, al. 1-2,

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 demararea procedurilor de actualizare a Planului Urbanistic General (P.U.G.) si a Regulamentului de Urbanism aferent al Orasului Predeal, beneficiar Orasul Predeal.

Art.2. Primarul Orasului Predeal , prin Serviciile de specialitate, va asigura aducerea la îndeplinire a prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR, PRIMAR, CIOBANU SORIN

REFERAT DE APROBARE a proiectului de hotărâre a CONSILIULUI LOCAL PREDEAL

Privind aprobarea demarării procedurilor de actualizare a Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Orasului Predeal

Având în vedere:

-Referatul/ Raportul de specialitate nr. la proiectul de Hotărâre al Consiliului Local privind **aprobarea demarării procedurilor de actualizare a Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Orasului Predeal**

În conformitate cu Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor care prevede: *Autoritățile administrației publice locale aprobă, în termen de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentului cod, actualizarea planurilor urbanistice generale care, la data intrării în vigoare a acestuia, au o vechime mai mare de 7 ani. Si „Inițierea PUG Inițiativa demersurilor de elaborare, actualizare sau de modificare a PUG se aprobă prin hotărâre a consiliului local sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz, adoptată cu majoritatea absolută la propunerea primarului.., pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef”. (ARTICOLUL 52)*

Ținând cont de tendința de dezvoltare a orasului și întrucât documentația de urbanism nr. 33079/2000, faza PUG (aprobată prin Hotărârea Consiliului local Predeal nr. 87/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr.352/2023) este întocmită în anul 2000, de atunci având loc importante modificări în dinamica economică, socială și teritorială a orasului, este necesară actualizarea documentației /reglementărilor existente, astfel încât viitorul plan Urbanistic General să devină operațional cât mai curând posibil și să-și fundamenteze propunerile de dezvoltare și organizare spațială a teritoriului pe date reale actualizate și în conformitate cu previziunile de dezvoltare corect fundamentate, atât din punct de vedere al regimului ocupării terenurilor, precum și din cel al utilizării funcționale a acestora, cu adaptarea și corelarea indicatorilor urbanistici aferenți.

Planul Urbanistic General al Orasului Predeal a înregistrat, de-a lungul perioadei care a trecut de la întocmire și aprobare, multiple intervenții importante prin Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate, prin schimbarea dinamicii sociale, economice și teritoriale, devenind depășit în raport cu noile realități, impunându-se astfel actualizarea acestuia, în vederea asigurării unei dezvoltări durabile a orasului, cu rezolvarea situațiilor speciale și diminuarea situațiilor în care se apelează la urbanism derogatoriu

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 **aprobarea demarării procedurilor de actualizare a Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Orasului Predeal, beneficiar Orasul Predeal**

INIȚIATOR PRIMAR,
Sorin-Ioan CIOBANU

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

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, AUTORIZARI CONSTRUCȚII, DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII,
CADASTRU, REGISTRU AGRICOL

Nr. înregistrare: 1677 / 09.10. .2026

PRIMĂRIA ORAȘULUI STAȚIUNE PREDEAL
Strada M. Saulescu nr. 127, Predeal, Jud. Brașov, cod 505300
Telefon 0268 456 237; fax. 0268 455 425

Serviciul de Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizări Construcții, Disciplina în Construcții,
Cadastru, Registru agricol

APROBAT
Primar,
Ciobanu Sorin

RAPORTUL DE SPECIALITATE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL

Referat de specialitate privind necesitatea prelungirii valabilității

Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism al orașului Predeal

În contextul legislației specifice, ținând cont de tendința de dezvoltare a orașului și întrucât documentația de urbanism nr. 33079/2000, faza PUG (aprobată prin Hotărârea Consiliului local Predeal nr. 87/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 352/2023) este întocmită în anul 2000, de atunci având loc importante modificări în dinamica economică, socială și teritorială a orașului, este necesară actualizarea documentației /reglementărilor existente, astfel încât viitorul plan Urbanistic General să devină operational cât mai curând posibil și să-și fundamenteze propunerile de dezvoltare și organizare spațială a teritoriului pe date reale actualizate și în conformitate cu previziunile de dezvoltare corect fundamentate, atât din punct de vedere al regimului ocupării terenurilor, precum și din cel al utilizării funcționale a acestora, cu adaptarea și corelarea indicatorilor urbanistici aferenți.

În conformitate cu Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor care prevede: *Dispoziții care vizează actualizarea PUG (1) Autoritățile administrației publice locale aprobă, în termen de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentului cod, actualizarea planurilor urbanistice generale care, la data intrării în vigoare a acestuia, au o vechime mai mare de 7 ani. (2) Planurile urbanistice generale aflate în vigoare la data intrării în vigoare a prezentului cod, inclusiv cele a căror valabilitate a fost prelungită în condițiile legii, își mențin valabilitatea până la aprobarea documentațiilor de actualizare prevăzute de prezentul cod, dar nu mai târziu de termenul prevăzut la alin. (1), fără a fi necesară emiterea unor noi acte de prelungire. (3) În situația nerespectării obligației de la alin. (1), sancțiunea aplicabilă autorităților competente este interdicția de a solicita sau de a beneficia de fonduri rambursabile sau nerambursabile, sub orice formă, de la data rămânerii definitive a actului de constatare de către I.S.C., este necesar să se actualizeze PUG Oraș Predeal.*

Actualizarea integrală a PUG constă în revizuirea reglementărilor urbanistice în vederea corelării acestora cu modificările legislative survenite ulterior aprobării PUG, inclusiv cele care fac inoperante anumite reglementări urbanistice ale PUG, cu tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă, socioeconomice și de mediu actuale, precum și în actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare.

Actualizarea PUG se fundamentează în baza unor studii de specialitate sau a unor rapoarte cu privire la gradul de conformare a planului urbanistic în vigoare la prevederile legale și la adecvarea prevederilor acestuia la tendințele de dezvoltare, la provocările socio economice și de mediu și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul unității administrativ-teritoriale, dacă este cazul. Actualizarea integrală și elaborarea unui nou PUG se realizează prin aceeași procedură.

Art 55 din Legea 169/10.08.2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor prevede: Planul urbanistic general este documentația de urbanism, de planificare urbană cu caracter director și de reglementare, care stabilește evoluția în perspectivă a unității administrativ-teritoriale, direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu, reglementările urbanistice până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare și pentru implementarea investițiilor publice. Prin PUG sunt transpuse în profil teritorial prevederile strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă și ale strategiilor sectoriale, după caz, și ale documentațiilor de amenajare a teritoriului, cu respectarea principiilor și obiectivelor prevăzute. Elaborarea și actualizarea PUG este obligatorie pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, cu privire la întreg teritoriul administrativ al acesteia, atât intravilan, cât și extravilan.

Etapele de elaborare a PUG

Elaborarea PUG se realizează prin parcurgerea următoarelor etape principale:

- a) inițierea PUG și elaborarea temei-program de către autoritatea publică locală;
- b) elaborarea studiilor de fundamentare obligatorii și specifice teritoriului analizat, după caz de către specialiști, în condițiile legii;
- c) realizarea procesului de analiză a situației existente și elaborarea diagnosticului multicriterial integrat de către echipa de elaboratori;
- d) elaborarea de către echipa de elaboratori a formei preliminare a PUG;
- e) încărcarea documentației preliminare PUG în cadrul Platformei naționale de planificare urbană și teritorială și de autorizare a construirii de către coordonatorul echipei de elaborare a PUG, în vederea analizării de către reprezentanții instituțiilor avizatoare care fac parte din comisiile de avizare integrată. Până la operaționalizarea Platformei naționale de planificare urbană și teritorială și de autorizare a construirii, documentațiile se transmit în format digital, semnate cu semnătură electronică calificată, obținută conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 140/2020 pentru stabilirea unor măsuri privind utilizarea înscrisurilor în formă electronică în domeniile construcții, arhitectură și urbanism, concomitent tuturor entităților avizatoare;
- f) analizarea documentației preliminare PUG la nivelul instituțiilor avizatoare și transmiterea condițiilor specifice și a datelor și informațiilor suplimentare necesare, după caz, prin intermediul Platformei naționale de planificare urbană și teritorială și de autorizare a construirii, se realizează în termen de cel mult 60 de zile calendaristice de la data încărcării. Până la operaționalizarea platformei, răspunsul instituțiilor avizatoare se va transmite către solicitantul avizului;
- g) analizarea de către elaborator și inițiator a solicitărilor avizatorilor, integrarea condițiilor specifice de avizare în PUG și, după caz, formularea răspunsurilor cu privire la nepreluare și elaborarea formei revizuite. Condiționalități din partea instituțiilor din cadrul Sistemului Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională, denumit în continuare SNAOPSN, sunt obligatoriu a fi preluate întocmai de elaborator și nu pot face obiectul nepreluării sau modificării;
- h) încărcarea documentației PUG revizuite, ca urmare a condițiilor de avizare specifice fiecărui avizator, în Platforma națională de planificare urbană și teritorială și de autorizare a construirii, de către coordonatorul echipei de elaborare a PUG, în vederea avizării de către comisiile de avizare integrată. Până la operaționalizarea platformei, documentația revizuită se va transmite concomitent tuturor entităților avizatoare, în format digital, semnată cu semnătură electronică calificată, obținută conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 140/2020. În acest caz, răspunsul instituțiilor avizatoare se va transmite către solicitantul avizului și către secretariatul comisiei. În situația existenței unor

divergențe între punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare, secretariatul comisiei convoacă în maximum 5 zile lucrătoare ședința comisiei, în format online, iar elaboratorul împreună cu reprezentanții inițiatorului susțin documentația și comisia dezbate cu privire la emiterea avizului;

i) emiterea avizelor de către comisiile de avizare integrată de la nivel local și național, în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la data încărcării documentației revizuite complete. În cazul în care documentația încărcată este incompletă sau nu respectă condițiile specifice de avizare transmise în etapa preliminară de analiză, acest lucru se notifică solicitantului în termen de 15 zile lucrătoare de la data încărcării;

j) verificarea documentației la nivelul structurii de specialitate a autorităților locale și promovarea spre aprobare în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare; k) aprobarea PUG de către consiliul local. (2) Pe parcursul tuturor etapelor prevăzute la alin. (1) lit. a)-k) se asigură informarea și consultarea publicului, potrivit metodologiei aprobate prin ordin al ministrului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în măsura în care demersul nu contravine legislației în materia protecției informațiilor clasificate.

Studiile de fundamentare (ART. 55, Legea 169/2026) (1) Elaborarea următoarelor studii de fundamentare este obligatorie pentru toate PUG: a) studiu topografic și actualizare suport cadastral; b) regimul de proprietate imobiliară și patrimoniul imobiliar public; c) studiile pentru infrastructură de transport public; d) studiu sociodemografic; e) studiu infrastructură tehnico-edilitară; f) studiu echipamente publice; g) studiu privind evoluția activităților economice; h) studiu privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice și schimbări climatice; i) studiu privind protecția patrimoniului cultural imobil, care cuprinde evoluția istorică, protecția monumentelor istorice, a zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, a siturilor arheologice, precum și elemente de protecție a peisajului natural; j) studiu privind îmbunătățirea performanței energetice la nivel urban și stabilirea unor elemente de inovare-soluții de tip smart city; k) studiu modelare 3D pentru zone caracterizate printr-o dinamică urbană accentuată; l) studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeologice; m) alte studii necesare, conform specificului unității administrativ-teritoriale.

Planul Urbanistic General al Orasului Predeal a înregistrat, de-a lungul perioadei care a trecut de la întocmire și aprobare, multiple intervenții importante prin Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate, prin schimbarea dinamicii sociale, economice și teritoriale, devenind depășit în raport cu noile realități, impunându-se astfel actualizarea acestuia, în vederea asigurării unei dezvoltări durabile a orașului, cu rezolvarea situațiilor speciale și diminuarea situațiilor în care se apelează la urbanism derogatoriu.

Termenul propus de finalizare a documentației de urbanism – actualizare PUG Oras Predeal este până în luna august 2029.

Buget estimat : 1,100,000 lei. , care cuprinde : elaborarea Studiilor de fundamentare, prezentarea PUG preliminar, Obținerea avizelor și acordurilor necesare, definitivarea documentației PUG, etc.

Alocarea sumelor se poate face din bugetul local sau din fonduri externe pentru realizarea studiilor de fundamentare și elaborarea proiectului PUG.

Referatul de specialitate a fost elaborat ulterior consultării comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 8.10.2026 care a propus actualizarea PUG Predeal și cuprinde argumentația tehnică, termenele propuse și bugetul necesar.

Intocmit :

Serviciu Urbanism, A.T.A.C.D.C. C.R.A.

Architect sef : Trandafir Violeta