REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE
1.1 Rolul regulamentului de urbanism
1.2 Baza legala
1.3 Domeniul de aplicare

2. ZONA UNITATILOR DE TURISM, U.T.R. 4 – ZONA DE COMPLEXE TURISTICE CUPRINZAND HOTELURILE ORIZONT, ROZMARIN, CIRUS SI VILE
2.1 REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR
2.1.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national si construit
2.1.2 Reguli privind utilizarile admise
2.1.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
2.1.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
2.1.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara
2.1.6 Reguli cu privire la inaltimea maxima admisibila a cladirilor si aspectul exterior al acestora
2.1.7 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri
2.2 ZONIFICARE FUNCTIONALA
2.3 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., amplasat in intravilanul orasului Predeal.
- Este obligatorie respectarea normelor cuprinse in prezentul Regulament la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat.
- Prezentul Regulament detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al unui teren din oras Predeal, judetul Brasov.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 si ale Legii nr. 350/2001, modificata si completata prin Legea 289/2006.

- Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai cu aprobarea unor modificari ale PUZ-ului, urmand aceeasi cale de avizare si aprobare cu documentatia initiala.

1.2. BAZA LEGALA

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. sta Regulamentul General de Urbanism aprobat de către Consiliul Local Predeal cu HCL nr. 87/2000, prelungit prin HCL nr. 352/21.12.2023, ale carui prevederi sunt detaliate conform zonei studiate, precum si „Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, impreuna cu P.U.Z.-ul ce il insoteste, cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pentru obiectivele propuse in zona, precum si pentru respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prezentul P.U.Z. sau a altor operatiuni ale compartimentului de specialitate a Consiliului Local al Orasului Predeal.
Suprafata pentru care s-a elaborat lucrarea este de **1.396 mp. (1.113 mp. + 283 mp.).**

Pentru cele doua loturi au fost stabilite lucrari admise si interzise. Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal al terenului in suprafata de **1.396 mp. (1.113 mp. + 283 mp.)**, situat in intravilanul Orasului Predeal, Jud. Brasov:
Nr. Cad. / Topo. 104040, Nr. Cad. / Topo. 104039
Terenul care genereaza P.U.Z. isi pastreaza incadrarea in zona T - zona unitatilor de turism, prevazuta de PUG Predeal, U.T.R. 4 – zona de complexe turistice cuprinzand hotelurile Orizont, Rozmarin, Cirus si vile. Intrucat imobilul se afla situat in zona fara reglementari urbanistice (POT, CUT pentru functiunea turistica, regim de aliniere, regim de inaltime, etc.), pentru construire a fost elaborata documentatia P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

2. ZONA UNITATILOR DE TURISM - U.T.R. 4 - zona de complexe turistice cuprinzand hotelurile Orizont, Rozmarin, Cirus si vile

Delimitare: Situata in partea de nord a localitatii, intre limita intravilanului la NV, DN 1 (Bd. M. Saulescu), la NE si str. Trei Brazi.

2.1 REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR

2.1.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national si construit

Art. 1
Deseurile menajere si organice se vor colecta la nivelul fiecarei constructii in pubele special acoperite, asezate pe o platforma de beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale si transportate la rampe de gunoi special amenajate. Depozitarea deseurilor menajere se va face la groapa de gunoi

special amenajata a Orasului Predeal. Este interzisa depozitarea intamplatoare a deseurilor menajere, mai ales in zonele plantate si in albiile apelor.

Art. 2

La elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire se va tine seama de prevederile din Legea apelor nr. 107/1996 si de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.

2.1.2 Reguli privind utilizarile admise

Art. 3

Pe subzona studiata se admit urmatoarele utilizari ale terenului

Utilitati permise :

- cladiri si ansambluri de cladiri cu functiune hoteliera (cazare, alimentatie publica, servicii, agrement, etc.);
- idem pentru unitati gen pensiune;
- constructii pentru comert, agrement, distractii sau sport, in cadrul complexelor hoteliere sau independente de acestea;
- lucrari tehnice pentru circulatii, echipare si dotare necesare functiunilor proprii;
- construcţii de vile individuale sau colective pentru unitate turistica;

Utilitati interzise :

Se interzic următoarele lucrări:

- piste de karting, motocros, standuri de tir cu arma si in general orice activitate producatoare de zgomot;
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, etc. care conduc la degradarea solului si peisajului;
- campare sau stationare de caravane auto;
- anexe gospodaresti de tip rural la constructiile cu functiune de locuit;
- constructii industriale, antrepozite comerciale, etc;
- constructii sau instalatii cu caracter agro-zoo-pastoral, daca prin aceasta este legata functiunea dominanta a U.T.R. sau a localitatii (locuinte si dotari aferente de tip urban, complexe si unitati turistice);
- orice constructie sau instalatie care, prin natura sa functionala poate degrada sau polua mediul ambiant sau peisajul caracteristic;

2.1.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 4

Caracteristicile terenului si dimensiunile loturilor

- Documentaţiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care nu afectează reţelele, circulaţiile, parcajele şi localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice şi pentru spaţii plantate publice.
- Orice constructie va fi amplasata fata de limita proprietatii funciare la o distanta de cel putin jumatate din inaltime si nu mai putin de 4,00 m in afara situatiilor de cuplare

Exceptii se pot admite in urmatoarele situatii:

- Cand constructiile sunt prevazute, prin proiect, sa functioneze dependent de proprietatea vecina, dar fara a-si aduce prejudicii reciproce, creandu-se un spatiu urban comun.

- Cand constructiile reprezinta anexe functionale iar amplasarea lor este corelata cu anexe similare ale proprietatilor vecine. In aceasta situatie constructiile respective nu pot depasi inaltimea de 2,5m

Art. 5
Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Nr. Cad. / Topo 104039 (LOT 1):
- clădirile se vor retrage de la aliniamentul drumului de acces - Str. Avram Iancu (profil existent 10,50m) – var. 5,98m – 7,63m;
- clădirile se vor retrage de la aliniamentul drumurilor la vest - Str. Avram Iancu (profil existent 4,00m neamenajat) cu minim 4,00 m;

Nr. Cad. / Topo 104040 (LOT 2): - parcare 6 locuri
- clădirile se vor retrage de la aliniamentul Bulevardului Mihail Săulescu (profil existent 12,00m) - var. 4,53m – 4,74m;
- clădirile se vor retrage de la aliniamentul drumului de acces - Str. Avram Iancu (profil existent 10,50m) cu minim 2,00 m;

Art. 6
Orice constructie va fi amplasata fata de limita proprietatii funciare la o distanta de cel putin jumatate din inaltime si nu mai putin de 4,00 m in afara situatiilor de cuplare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Nr. Cad. / Topo 104039 (LOT 1):
- la nord: retragere **var. 5,98m – 7,63m**, față de aliniamentul Străzii Avram Iancu (profil existent 10,50m).
- la vest: retragere **4,00m**, față de aliniamentul Străzii Avram Iancu (profil existent neamenajat 4,00m).
- la sud: retragere H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai putin de **4,00m**, față de teren proprietate privată – Hotel Cirus
- la sud-est: retragere H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai putin de **4,00m**, față de teren proprietate privată – Hotel Cirus
- nu se admit calcane libere

Nr. Cad. / Topo 104040 (LOT 2): - parcare 6 locuri
- la nord-vest: retragere H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai putin de **4,00m**, față de Nr. Cad. 103668 - Hotel Rozmarin
- la nord-est: retragere **var. 4,53m – 4,74m**, față de aliniamentul Bulevardului Mihail Săulescu (profil existent 12,00m).
- la sud: retragere **2,00m**, față de aliniamentul Străzii Avram Iancu (profil existent 10,50m).

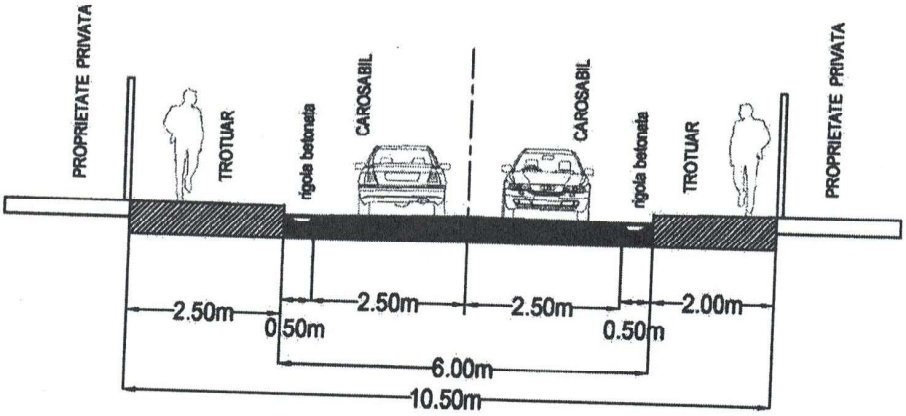
Art. 7
Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe parcela
Amplasarea constructiilor in raport cu constructii apartinand aceleiasi proprietati:
- Nu se reglementeaza decat in situatia in care amplasamentul reclama necesitatea unui P.U.D.

2.1.4 Reguli cu privire la circulatie, trama stradala si asigurarea acceselor obligatorii

Amplasamentul este deservit de Str. Avram Iancu – drum existent asfaltat (profil 10,50m) care separă cele două loturi şi asigură accesul către Hotel Rozmarin. Lotul 1, nr. cad. 104039 este deservit la vest si sud-vest si de Str. Avram Iancu (profil 4,00 m), profil existent neamenajat.

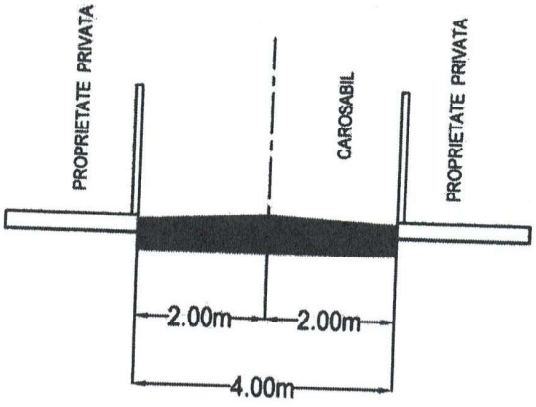
Alcatuire profil transversal Str. Avram Iancu - 10,50m – profil existent:

- *carosabil = 2 x 3,00m (cate o banda pe sens a cate 3,00m)*
- *trotuar 1 x 2,50m*
- *trotuar 1 x 2,00m*



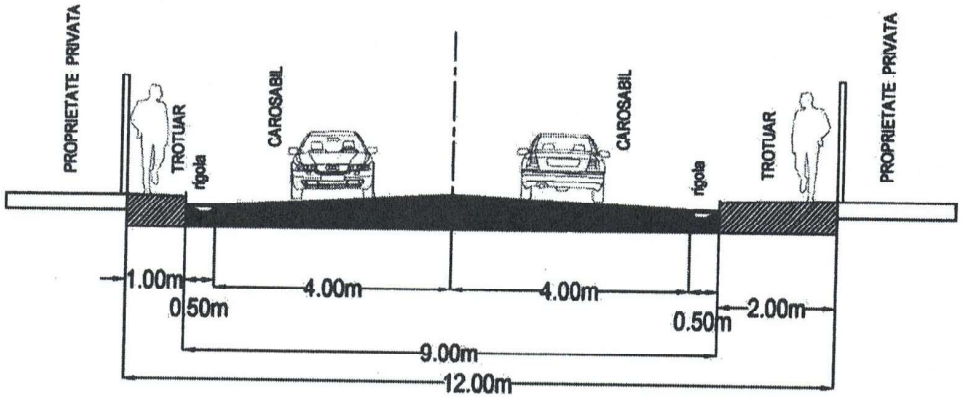
Alcatuire profil transversal Str. Avram Iancu - 4,00m (simetric din ax) – profil existent neamenajat:

- *carosabil = 4,00m*



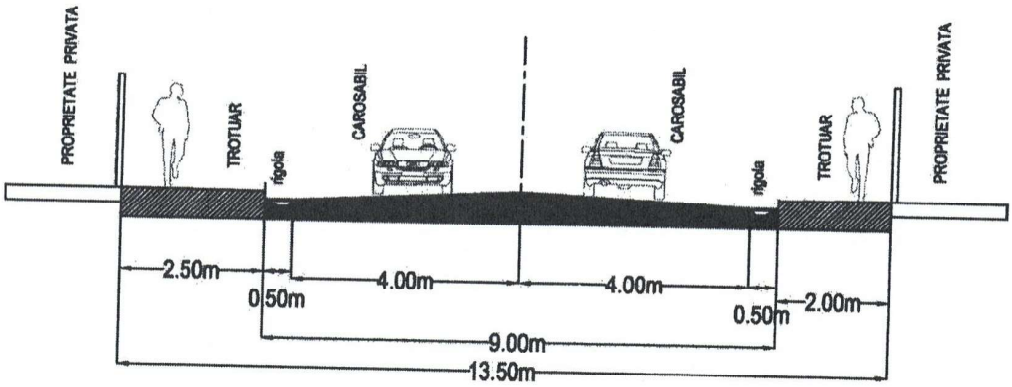
Alcatuire profil transversal Bulevardul Mihail Saulescu - 12,00m – profil existent:

- *carosabil = 2 x 4,50m (cate o banda pe sens a cate 3,00m)*
- *trotuar 1 x 2,00m*
- *trotuar 1 x 1,00m*



Alcatuire profil transversal Bulevardul Mihail Saulescu - 13,50m – profil existent:

- *carosabil = 2 x 4,50m (cate o banda pe sens a cate 4,50m)*
- *trotuar 1 x 2,50m*
- *trotuar 1 x 2,00m*



Căile publice de acces (Str. Avram Iancu – profil 10,50m) au fost modernizate de catre administratorul drumului iar din suprapunerea cadastrală rezultă suprafeţe care se cedează domeniului public pentru acest scop, rezultând un profil final de 10,50 m.

Se va asigura continuitatea trotuarelor drumului public in zona acceselor la proprietati prin bordura coborata.

Drumurile publice vor beneficia de captatoare pluviale cu grila din fonta, care vor conduce apele pluviale in viitorul sistem de preluare a apelor pluviale al sistemului rutier modernizat.

Cota terenului amenajat in interiorul loturilor va fi inferioara cotei drumului de acces, astfel se va evita deversarea apelor pluviale din incinta in sistemul rutier public.

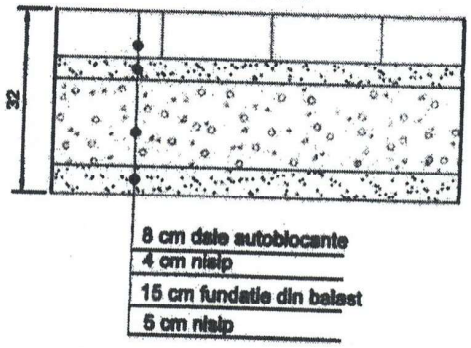
Sistematizarea verticala este proiectata in ideea conducerii apelor pluviale din incinta (platforme si acoperisul cladirilor) loturilor spre teren/spatii verzi.

In interiorul incintei au fost prevazute alei carosabile, pietonale si platforme, care beneficiaza de pante de 2% pentru directionarea apelor pluviale catre spatiile verzi.

Sistemul rutier proiectat (accese, parcari, drumuri):

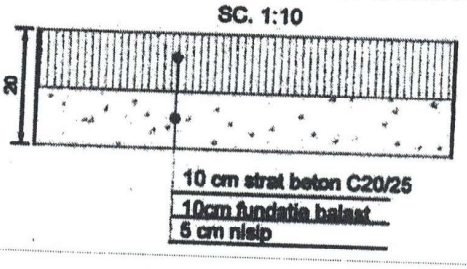
DETALIU STRUCTURA RUTIERA IN INCINTA:

SC. 1:10

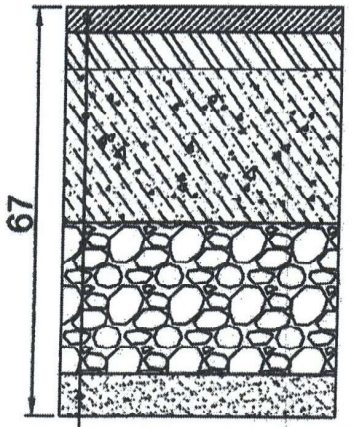


DETALIU TROTUAR IN INCINTA

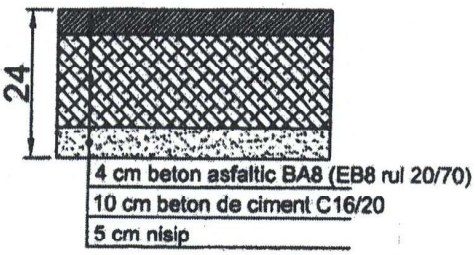
SC. 1:10



DETALIU STRUCTURA RUTIERA DRUMURI
Scara 1:10

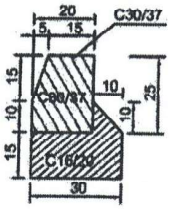


DETALIU STRUCTURA TROTUAR
Scara 1:10

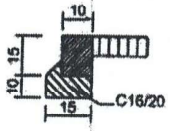


DETALIU PENTRU BORDURI PE FUNDATIE DIN BETON C16/20
Scara 1:20

BORDURA 20x25x30



BORDURA 10x15x15



CERINTELE PENTRU ASIGURAREA DURABILITATII ELEMENTELOR PREFABRICATE DIN BETON SUNT CONFORM NE-013-2002

	fundatie bordura	bordura prefabricata
Beton	C16/20	C30/37
Clasa de expunere	XF2	XF2
Grad de impermeabilitate	$P8^{10}$	$P8^{10}$
Grad de gelivitate	G100	G100
Tip de ciment	I 42.5(R),II/A-S42,5; SRI42.5;HI42.5	I 42.5(R),II/A-S42,5; SRI42.5;HI42.5
Raport a/c max.	0.50	0.50

Drumul de acces la lotizare va fi racordat la drumurile publice cu raze R=6,00m, la nivelul bordurii carosabilului.

Art 8

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică

Art 9

- staţionarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spaţiilor publice

Art 10

Parcajele la nivelul solului vor fi realizate si dimensionate in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
Drumul de acces la lotizare va fi racordat la toate drumurile publice cu raze R=6,00m, la nivelul bordurii carosabilului.

Parcarea autoturismelor: se va face la nivelul solului, pe dale betonate, în incintele loturilor astfel:

- Nr. Cad. / Topo. 104039 – Lot 1 – 4 locuri de parcare
- Nr. Cad. / Topo. 104040 – Lot 2 – 6 locuri de parcare (parcare amenajată)

Total locuri parcare: 10 locuri cu dimensiunile 2,50 x 5,00m.

Lot 1 (Nr. Cad. / Topo. 104039) va beneficia de 4 locuri de parcare cu dimensiunile de 2,50 x 5,00m și Lot 2 (Nr. Cad. / Topo. 104040) va beneficia de 6 locuri de parcare care deservesc construcția propusă, pensiune turistică cu regim de înălțime P+1E+M.

Este interzisa stationarea/parcarea autoturismelor pe drumurile publice, pe drumul de acces la lotizare sau in fata accesului la lot.

2.1.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art 11

Alimentarea cu apa a lotizarii se va face din reteaua locala, **prin extindere** pana in dreptul amplasamentului.

Art 12

Apele uzate menajere vor fi directionate catre reteaua locala de canalizare, **prin extindere** pana in dreptul amplasamentului.
Toate constructiile si instalatiile care folosesc apa potabila sau industriala vor fi prevazute cu racord pentru evacuarea apelor uzate, prin canale subterane, la reteaua colectiva; apele uzate urmeaza a fi tratate corespunzator normelor sanitare in vigoare, prin statii de epurare colective.

Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor, considerate conventional curate, se vor descărca direct la teren pentru udarea spațiilor verzi.
Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate vor fi trecute printr-un alt separator de hidrocarburi SH exterior, iar apoi vor fi colectate în bazin de retenție, cu capacitatea V = 40 mc, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi din incintă – eliberare controlată la teren.

Art 13

Alimentarea cu gaze: Toate constructiile vor fi prevazute cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos, **din reteaua existenta** de distributie gaze, din dreptul amplasamentului;

Art 14

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racordarea constructiilor la **reteaua locala existenta din zona**.

Art 15
Deseurile menajere organice se vor colecta in pubele acoperite, asezate pe o platforma din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale si transportate la rampele de gunoi special amenajate. Pentru fiecare lot se va incheia contract de evacuare a desurilor menajere.

2.1.6 Reguli cu privire la inaltimea maxima admisibila a cladirilor si aspectul exterior al acestora

Art 16
- Se pastreaza reglementarea din P.U.G
- Se mentioneaza necesitatea justificarii, prin proiectare la nivel de P.U.Z. sau P.U.D. a inaltimilor preconizate, in sensul incadrarii acestora in peisajul caracteristic si in relatia cu vecinatatile

Art 17
- Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa se integreze in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate
- Toate constructiile ce se vor realiza se vor adapta caracterului arhitectural al unei statiuni turistic montane
- Pentru fatade se interzice imitatia de materiale naturale
- Pentru acoperisuri se admite orice fel de material durabil cu conditia armonizarii si inscrierii in peisaj(atentie la invelitoare din tabla). Nu se admite acoperisul in terasa cu exceptia unor suprafete limitate si justificate functional (solarii, terase pentru alimentatie publica, etc.)
- Ca policromie se va realiza la maxim, culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta alb

2.1.7 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri
Art 18
- se vor asigura spatii verzi pe loturi min. 30%

Art 19
In zonele adiacente circulatiilor se vor realiza perdele fonice de protectie prin plantatii de aliniament

Art 20
Imprejmuirea zonei trebuie sa respecte urmatoarele reguli :
- Imprejmuirea terenurilor, la limita proprietatilor, cu garduri metalice sau zidarie si metal, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea de 1,50m si sa fie dublate de vegetatie inalta (garduri vii)

2.2 ZONIFICARE FUNCTIONALA
Art 21
Zona analizata se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta T - Zona unitatilor de turism, in **U.T.R. 4** - zona de complexe turistice cuprinzand hotelurile Orizont, Rozmarin, Cirus si vile (Rh= P+2E)

2.3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Art 22
Indicatori de urbanism

- P.O.T. = **max 35%**
- C.U.T. = **max 1,0**
- Rh max. = **P+2E**
- H max cornisa = **9,00m**
- H max **coamă = 13,00m**
- Spatii verzi = **min. 30%**

Bilant teritorial - REGLEMENTARI – U.T.R. 4:

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp.)	VALOARE PROCENTUALA %
1	**SUPRAFATA ANALIZATA**	1.113,00	100,00
2	SUPRAFATA CEDATA DOMENIU PUBLIC - DRUMURI	91,87	8,25
3	SUPRAFATA TEREN RAMASA PENTRU CONSTRUCTII	1.021,13	91,75
1	CONSTRUCTII (max. 35,00%)	357,40	35,00
2	CIRCULATII PE LOT (ALEI, PLATFORME, PARCAJE)	357,40	35,00
3	SPATII VERZI - GRADINI PE LOT (min. 30%)	306,33	30,00
4	**SUPRAFATA TEREN** RAMASA DUPA CEDARE DRUMURI	1.021,13	100,00

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp.)	VALOARE PROCENTUALA %
1	**SUPRAFATA ANALIZATA**	283,00	100,00
2	SUPRAFATA CEDATA DOMENIU PUBLIC - DRUMURI	2,13	0,75
3	SUPRAFATA TEREN RAMASA PENTRU CONSTRUCTII	280,87	99,25
1	CONSTRUCTII (max. 35,00%)	98,30	35,00
2	CIRCULATII PE LOT (ALEI, PLATFORME, PARCAJE)	98,30	35,00
3	SPATII VERZI - GRADINI PE LOT (min. 30%)	84,27	30,00
4	**SUPRAFATA TEREN** RAMASA DUPA CEDARE DRUMURI	280,87	100,00

Art 23

Utilitati permise (conform P.U.G. Predeal, elaborat de S.C. PROIECT BRASOV S.A. - aprobat de către Consiliul Local Predeal cu HCL nr. 87/2000, prelungit prin HCL nr. 352/21.12.2023):

- cladiri si ansambluri de cladiri cu functiune hoteliera (cazare, alimentatie publica, servicii, agrement, etc.);
- idem pentru unitati gen pensiune;
- constructii pentru comert, agrement, distractii sau sport, in cadrul complexelor hoteliere sau independente de acestea;
- lucrari tehnice pentru circulatii, echipare si dotare necesare functiunilor proprii;
- construcţii de vile individuale sau colective pentru unitate turistica;

Utilitati interzise (conform P.U.G. Predeal, elaborat de S.C. PROIECT BRASOV S.A. - aprobat de către Consiliul Local Predeal cu HCL nr. 87/2000, prelungit prin HCL nr. 352/21.12.2023):

Se interzic următoarele lucrări:

- piste de karting, motocros, standuri de tir cu arma si in general orice activitate producatoare de zgomot;
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, etc. care conduc la degradarea solului si peisajului;
- campare sau stationare de caravane auto;
- anexe gospodaresti de tip rural la constructiile cu functiune de locuit;
- constructii industriale, antrepozite comerciale, etc;
- constructii sau instalatii cu caracter agro-zoo-pastoral, daca prin aceasta este legata functiunea dominanta a U.T.R. sau a localitatii (locuinte si dotari aferente de tip urban, complexe si unitati turistice);
- orice constructie sau instalatie care, prin natura sa functionala poate degrada sau polua mediul ambiant sau peisajul caracteristic;

Art 25

Orice incalcare a prevederilor prezentului Regulament, dupa aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, constituie contraventie si se sanctioneaza conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

INTOCMIT

Urb. [redacted]

Arh [redacted]

P.U.Z.

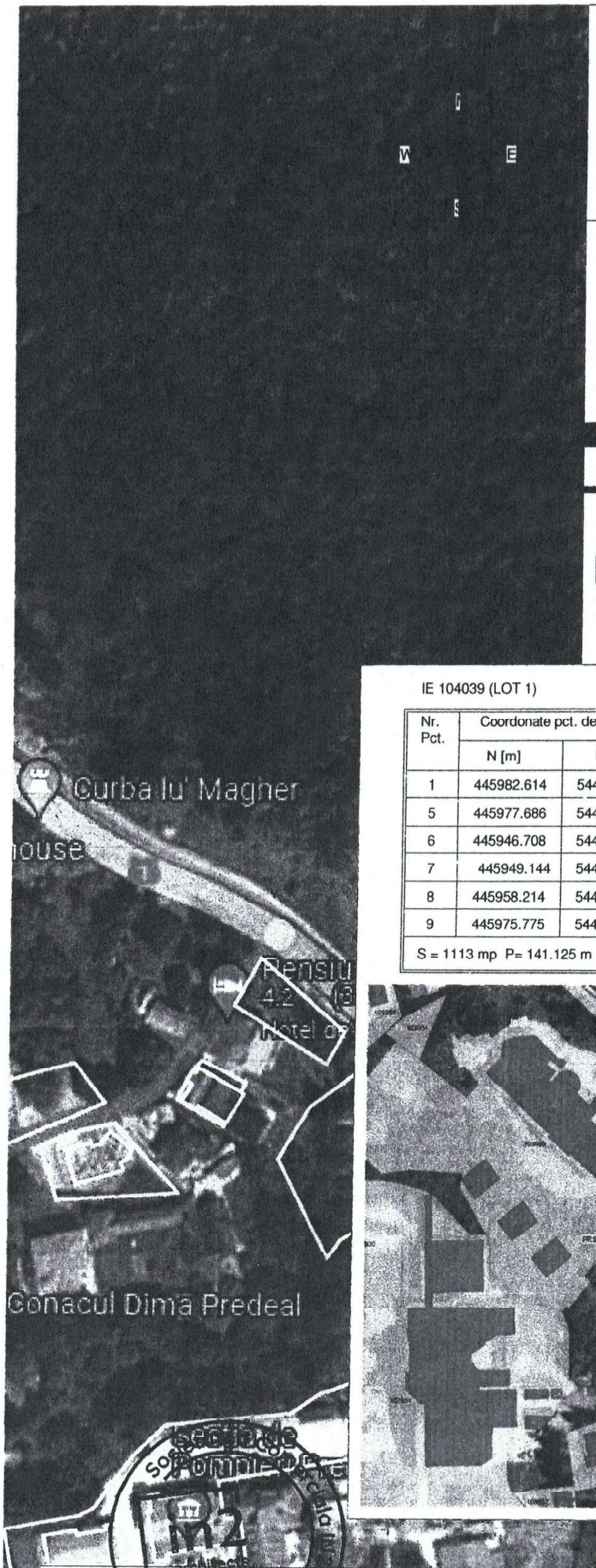
CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ P+1E+M, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, JUDEȚUL BRAȘOV, ORAȘ PREDEAL, NR. CAD. / TOPO. 104040, NR. CAD. / TOPO. 104039

2. INCADRARE IN ZONA SI IN e-TERRA

LEGENDA

TEREN STUDIAT - JUDET BRASOV, ORAS PREDEAL, NR. CAD. / TOPO. 104040, NR. CAD. / TOPO. 104039

LIMITE DE PROPRIETATE (cadastre avizate)



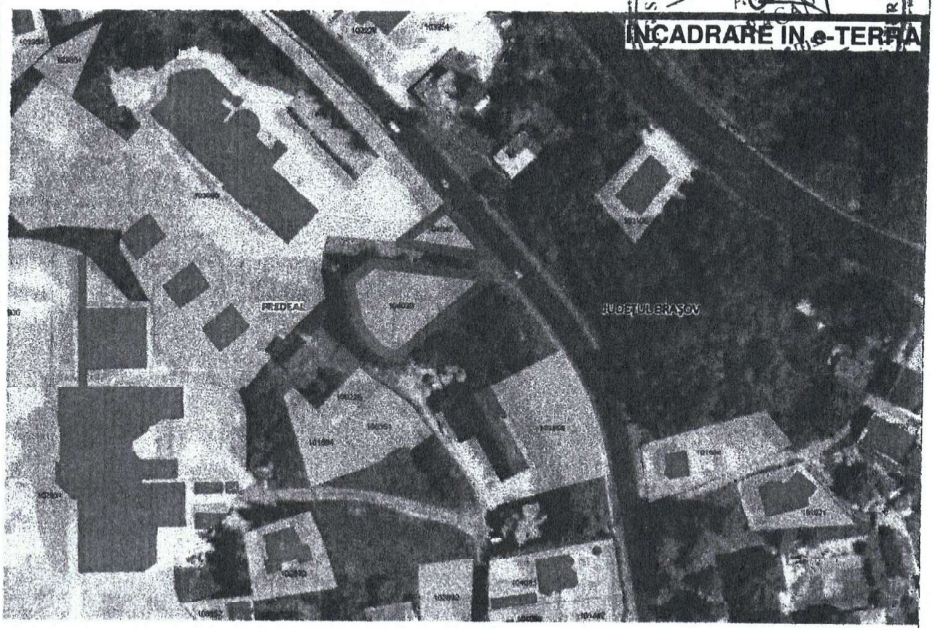
IE 104039 (LOT 1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi
	N [m]	E [m]	D [i, i+1]
1	445982.614	544811.031	45.501
5	445977.686	544856.264	46.826
6	445946.708	544821.150	7.000
7	445949.144	544814.588	12.500
8	445958.214	544805.987	18.000
9	445975.775	544802.036	11.300
S = 1113 mp P= 141.125 m			

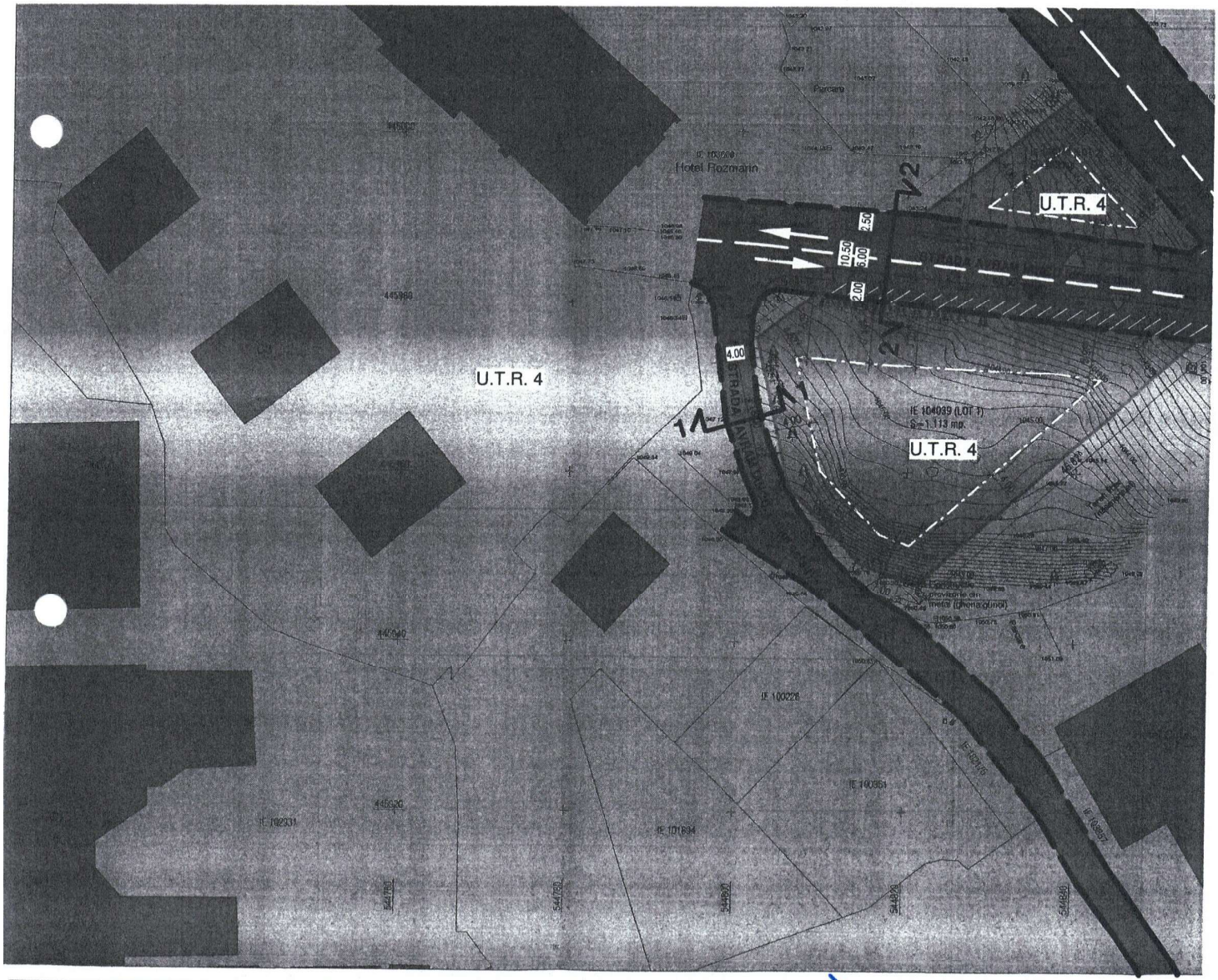
IE 104040 (LOT 2)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi
	N [m]	E [m]	D [i, i+1]
2	445990.393	544821.233	22.750
3	446004.182	544839.328	25.000
4	445985.605	544856.058	35.153
S = 283 mp P= 82.903 m			

INCADRARE IN e-TERRA

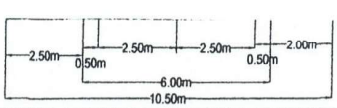


in2 architects — IN2ARCHITECTS SRL J40/16196/2021; RO 48709229 BUCUREȘTI, str. FABRICA DE CHIBRITURI 13-15	PROIECT: CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI, Judet Brasov, Oras Predeal, Nr. cad. / Topo. 104040, Nr. Cad. / Topo. 104039 BENEFICIAR: [redacted]		PROIECT: C-14/2024
sef proiect urbanism: [redacted]	SCARA: 1:2000	OBIECT:	FAZA: P.U.Z
proiectat: [redacted]	DATA: FEB. 2024	PLANSA: INCADRARE IN ZONA SI IN e-TERRA	PLANSA: U02
desenat: [redacted]			

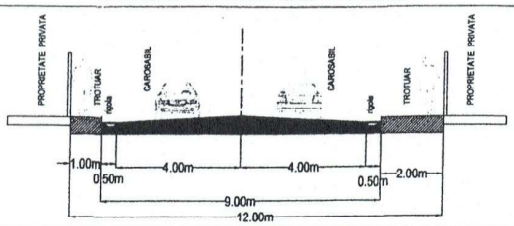


BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI - IE 104039 (LOT 1)			
NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp.)	VALOARE PROCENTUALA %
1	**SUPRAFATA ANALIZATA**	1.113,00	100,00
2	SUPRAFATA CEDATA DOMENIU PUBLIC - DRUMURI	91,87	8,25
3	SUPRAFATA TEREN RAMASA PENTRU CONSTRUCTII	1.021,13	91,75
1	CONSTRUCTII (max. 35,00%)	357,40	35,00
2	CIRCULATII PE LOT (ALEI, PLATFORME, PARCAJE)	357,40	35,00
3	SPATII VERZI - GRADINI PE LOT (min. 30%)	306,33	30,00
4	**SUPRAFATA TEREN** RAMASA DUPA CEDARE DRUMURI	1.021,13	100,00

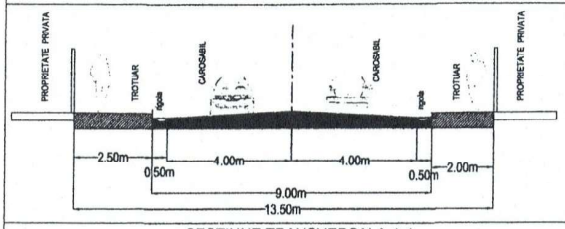
BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI - IE 104040 (LOT 2)			
NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp.)	VALOARE PROCENTUALA %
1	**SUPRAFATA ANALIZATA**	283,00	100,00
2	SUPRAFATA CEDATA DOMENIU PUBLIC - DRUMURI	2,13	0,75
3	SUPRAFATA TEREN RAMASA PENTRU CONSTRUCTII	280,87	99,25
1	CONSTRUCTII (max. 35,00%)	98,30	35,00
2	CIRCULATII PE LOT (ALEI, PLATFORME, PARCAJE)	98,30	35,00
3	SPATII VERZI - GRADINI PE LOT (min. 30%)	84,27	30,00
4	**SUPRAFATA TEREN** RAMASA DUPA CEDARE DRUMURI	280,87	100,00



SECTIUNE TRANSVERSALA 2-2
Drum existent - Str. Avram Iancu - drum asfalt



SECTIUNE TRANSVERSALA 3-3
Drum existent - Bulevardul Mihail Saulescu - drum asfalt



SECTIUNE TRANSVERSALA 4-4
Drum existent - Bulevardul Mihail Saulescu - drum asfalt

U.T.R. 4 - ZONA COMPLEXURI TURISTICE CUPRINZAND HOTELURI SI VILE
- Zona de complexe turistice cuprinzand hotelurile Orizont, Rozmarin, Cirus si vile

REGLEMENTARI P.U.G.:
POT max = 35%
CUT max = 1.0
H max. cornisa = 9.00m
Regim inaltime = P+2E
Sp. verde = min 30%

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI / PROPUSI:

P.O.T. existent = 0.00%	P.O.T. propus max = 35%
C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. max = 1.0
R.H. existent = -	R.H. max = P+2E

H max. cornisa = 9,00 m
H max. coama = 13,00 m

NR. CAD. / TOPO. 104040,
NR. CAD. / TOPO. 104039

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

IMOBILE CARE AU GENERAT P.U.Z.-UL - Jud. Brasov, Oras Predeal, Nr. cad. / Topo. 104040, Nr. cad. / Topo. 104039

Proprietari: MANOLE FLORIAN si MANOLE ROXANA-FELICIA

SUPRAFATA IE 104039 (LOT1) = 1.113 MP
SUPRAFATA IE 104040 (LOT2) = 283 MP
SUPRAFATA TOTALA DE STUDIU (LOT 1 + LOT 2) = 1.396 MP
(conform masuratorilor cadastrale)

MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

- LIMITA CADASTRALA A PROPRIETATILOR
- U.T.R. 4 - ZONA COMPLEXURI TURISTICE CUPRINZAND HOTELURI SI VILE
- U.T.R. 4b - ZONA DESTINATA CONSTRUIRII UNOR CASE DE VACANTA
- CONSTRUCTII IN U.T.R. 4 - ZONA COMPLEXURI TURISTICE CUPRINZAND HOTELURI SI VILE
- CONSTRUCTII IN U.T.R. 4b - ZONA DESTINATA CONSTRUIRII UNOR CASE DE VACANTA
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- TEREN CE SE VA CEDA CU TITLU GRATUIT PENTRU ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC (94,00 MP)
- ACCESE INCINTA / ACCESE PE LOT
- LIMITA EDIFICABIL DE INSCRIERE CONSTRUCTII

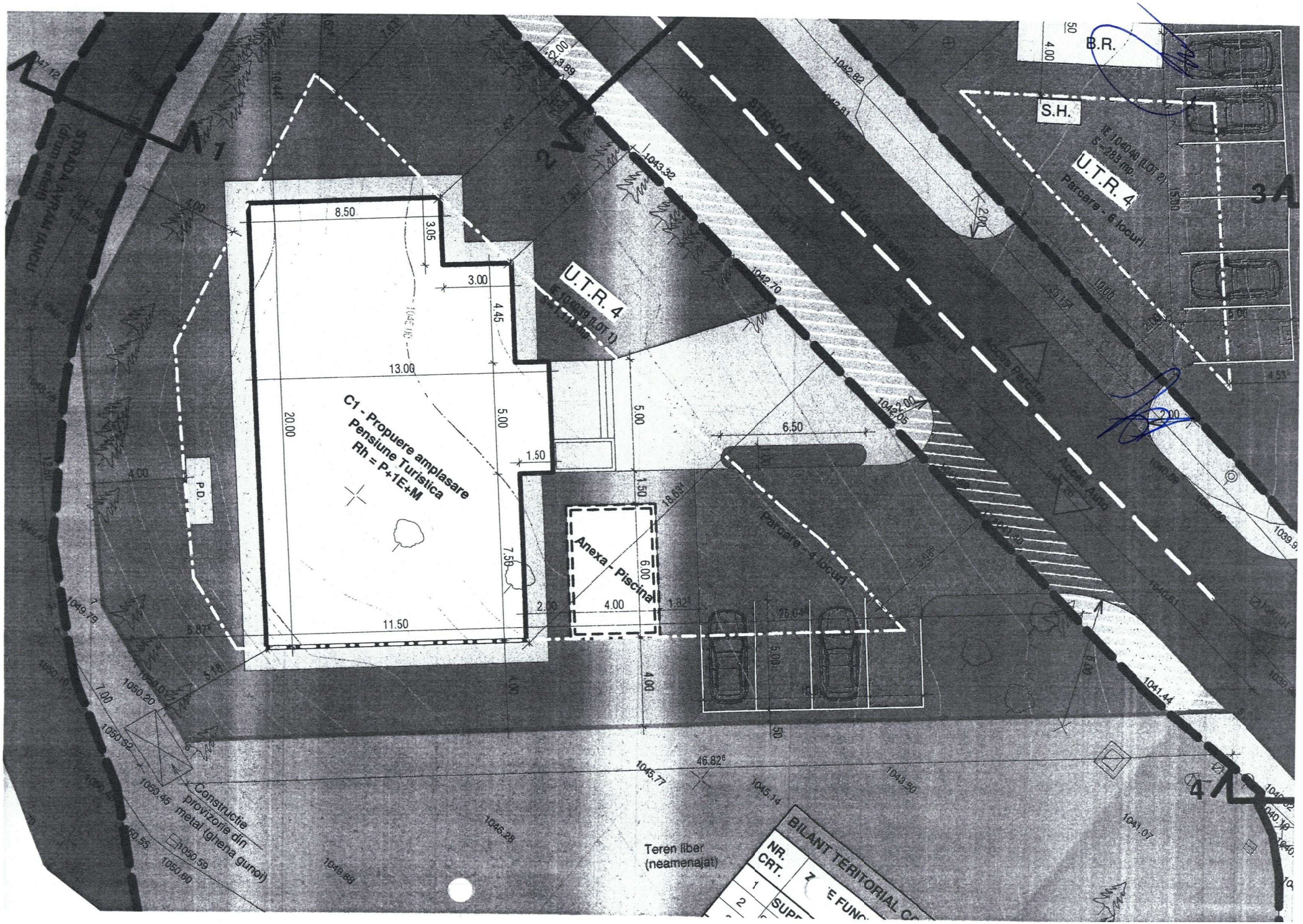
ELEMENTE DE REGULAMENT:

- ALINIAMENT REGLEMENTAT
  (fata de drumul cu sectiunea de 10,50m - retragere de 5,00m din AX - LOT 1
  fata de drumul cu sectiunea de 4,00m - retragere de 2,00m din AX - LOT 1
  fata de drumul cu sectiunea de 10.50m - retragere de 5,50m din AX - LOT 2)

PLAN DE ACTIUNE PRIVIND DRUMURILE ADIACENTE
SUPRALĂRGIRE Str. Avram Iancu - profil total 10,50 m - s-a menținut axul existent
Căile publice de acces (Str. Avram Iancu) au fost modernizate de către administratorul drumului iar din suprapunerea cadastrală rezultă suprafețe care se cedează domeniului public pentru acest scop, rezultând un profil final de 10,50 m.
Partea de teren ce va fi cedată de către proprietarul terenului studiat, care a fost necesară pentru lărgirea Străzii Avram Iancu - va intra în Administrarea Domeniului Public.
Suprafețe cedate: 91,87 mp. IE 104039 (Lot 1) și 2,13 mp. IE 104040 (Lot 2)
Suprafata totală = 94,00 mp.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Alina T. DRĂGAN
urbanist
DEG 6

IN2ARCHITECTS SRL J40/16190/2023, RO 48709229 BUCURESTI str. FABRICA DE CHIBRITURI 13-15	**PROIECT:** CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI, Judet Brasov, Oras Predeal, Nr. cad. / Topo. 104040, Nr. Cad. / Topo. 104039 **BENEFICIAR:** MANOLE FLORIAN si MANOLE ROXANA-FELICIA		**PROIECT:** C-14/2024
sef proiect [redacted] **urbanism** [redacted] **proiectat**	**SCARA:** 1 : 500	**OBIECT:**	**FAZA:** P.U.Z


C1 - Propuere amplasare
Pensiune Turistica
Rh = P+1E+M
Anexa - Piscina
U.T.R. 4
Parcare - 6 locuri
Parcare - 4 locuri
S.H.
B.R.
P.D.
Teren liber
(neamenajat)
Constructie provizorie din metal (ghena gunoi)
BILANT TERITORIAL

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

PRIMARIA ORASULUI PREDEAL
Management system certified
ISO 9001
Certificate 4526 C
ISO 14001
Certificate 2003 M
IAF
Secretariat:tel.0268456237;fax:0268-455425

Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizari Constructii, Disciplina in Constructii, Cadastru, Registrul Agricol

Nr.9620 /04.06.2026

Raport întocmit în baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională Proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism PUZ " CONSTRUIRE PENSIUNE TIRISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI -", oras Predeal, jud.Brasov, nr.cad./topo.104040, nr.cad./topo.104039, inițiator [redacted]

Activităţi:

I. Publicarea documentației pe site-ul Primăriei Predeal si la avizierul Primariei orasului Predeal: primaria-predeal.ro/consiliul local/Proiecte Hotarari cu Dezbatere Publica in data de 16.04.2026.

II. Stabilirea perioadei pentru primirea propunerilor, sugestiilor şi opiniilor cu valoare de recomandare – 16.04.2026 - 30.04.2026;

III. Primirea propunerilor. În perioada legală nu s-a primit nicio adresă în scris cu propuneri/opinii/ sugestii privind acest proiect de act normativ.

IV. În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 cu modificările şi completările ulterioare, art. 7, alin.(1), privind transparența decizională nu a existat o cerere formulată în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate publică pentru organizarea unei întâlniri publice;

V. În urma evaluării, proiectul nu a fost modificat şi va fi supus spre aprobare în şedința Consiliului Local Predeal din luna Iunie 2026, în forma inițială .

Nr. crt	Propuneri	Nr.
1	Numarul de propuneri de inclus in proiectul de act normativ	0
2	Numar propuneri incluse in proiectul de act normativ	0

Nr. crt.	Atributie si functie publica	Numele si prenumele			Data
1	**Arh.Sef**	Trandafir Violeta			
2	**Inspector**	Barabas Sebastian	Nr Pag	1	

ORAS
STATIUNE
PREDEAL
PRIMARIA ORASULUI PREDEAL-JUDETUL BRASOV
B-dul Mihail Sadoveanu Nr.127
PRIMARIA ORASULUI PREDEAL
Secretariat:tel.0268456237;fax:0268-455425

Aviz Plan urbanistic zonal ROMÂNIA Nr. 19895/27.03.2026

Judeţul Brasov,Primăria Oraşului Predeal Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de [redacted], municipiul/oraşul [redacted] et.-, ap. , telefon/fax- , e-mail- , înregistrată la nr. 19815 din 02.12.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. __1__ din 27.03.2026

pentru Planul urbanistic zonal : PUZ- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI - Orasul Predeal, judetul Brasov

generat de imobilele : terenuri situate in intravilan, situat in judetul Brasov, orasul Predeal , identificat prin Extras CF, CF/topo 104040 Predeal, CF/topo 104039 Predeal,

Iniţiator [redacted], Proiectant: SC IN2ARCHITECTS SRL . Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. [redacted]

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: Imobilul, teren intravilan , cu folosinta actuala de curti constructii, in suprafata totala de1396 m.p. este situat in Orasul Predeal, strada Avram Iancu , si este delimitat dupa cum urmeaza : Parcela cu nr. Cf 104040 se invecineaza la nord cu DN1 si la vest cu imobil proprietate privata si la sud cu domeniul public si anume strada Avram Iancu. Parcela cu nr. CF 104029 se invecineaza la sud-est cu teren proprietate privata, iar pe celelalte laturi cu strada Avram Iancu.;

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

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: Functiune 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 faţă 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 faţă 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 faţă 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 sanitate publica privind mediul de viata al populatiei , nr. 119/2014, art.3.

- circulaţii şi 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 retelei de distributie existenta, Conform aviz RAJA Constanta pe teren se afla conducte de distributie apa . Culoarele de teren 3m stanga-dreapat de la generatoarele exterioare ale conductelor de apa, ce reprezinta zonele de protective 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 reteaua din zona .

Costurile pentru extinderea retelei de apa si bransamentul la reteaua 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 paltforma 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.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 11.03.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic Zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiţii: Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare. Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 193 din 19.12.2023, emis de Primaria Orasului Predeal .

Arhitect-şef, [redacted]

Nr. 4511 / 11.03.2026

PROCES VERBAL.

Încheiat astăzi 11.03.2026
Ședința C.T.A.T.U.

S-a desfășurat ședința C.T.A.T.U având ca
vedere pe ordinea de zi aprobarea documentației
de urbanism elaborată PUZ. Construire pensiune turistică
P+1E+M, foișoare, împrejmuire și utilități" inițiator
[redacted] și emitere
"Avizului de oportunitate" pentru PUZ "CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ" inițiator RUXANDA VLAD.

S-au înaintat borderourile lucrărilor și capurile
pe ordinea de zi, borderouri care au fost
completate și returnate în vederea completării
prezentului proces-verbal.

Punctele de vedere ale comisiei sunt prezentate
în borderourile anexă la acest proces-verbal
și vor fi înaintate către Arhitectul Șef al
Orașului Fundeal.

Membrii comisiei propun aprobarea PUZ și
emitere "Avizului de oportunitate".

Comisia supune la vot aprobarea PUZ și emiterea
"Avizului de oportunitate":

Arh. Șef – [redacted]
SECRETAR UAT – [redacted]
INSPECTOR – [redacted]
Șef serviciu – [redacted]
Șef serviciu – [redacted]
ARH. – [redacted]
ARH. – [redacted]
[redacted] – INSPECTOR

- Pentru emiterea "Avizului de oportunitate" comisia solicită urmărirea în studiul de oportunitate a următoarelor:

ORAS
STATIUNE
PREDEAL
PRIMARIA ORASULUI PREDEAL-JUDETUL BRASOV
B-dul Mihail Sadoveanu Nr.127

PRIMARIA ORASULUI PREDEAL
Management system certified
ISO 9001
ISO 14001
Secretariat:tel.0268456237;fax:0268-455425

Nr. 3371 /26.02.2026

Raport de informare si consultare a publicului
privind etapa de elaborare a unui plan urbanistic zonal
"CONSTRUIRE PENSIUNE TIRISTICA P+1E+M, PARCARI,
IMPREJMUIRE SI UTILITATI "
oras Predeal, jud.Brasov, nr.cad./topo.104040, nr.cad./topo.104039.

In conformitate cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teriroriului si urbanism, se intocmeste prezentul raport in legatura cu procedura de informare si consultare a publicului privind documentatia - etapa de elaborare PUZ, aferent pentru terenurile situate in orasul Predeal, jud.Brasov, nr.cad./topo.104040, nr.cad./topo.104039.

INITIATOR: [redacted]
Sediu: [redacted]

ELABORATOR
SC IN2ARCHITECTS SRL – arh [redacted]
Sediu: Bucuresti, str.Fabrica de Chibrituri, nr.13-15, Sector 5 .

2) Potrivit metodologiei, informarea si consultarea publicului privind etapa de elaborare PUZ aferenta imobilelor/terenuri situate in oraul Predeal, jud.Brasov, nr.cad./topo.104040, nr.cad./topo.104039, s-a desfasurat astfel :

Urmare a inregistrarii la Primaria orasului Predeal , sub nr. 1175/23.01.2026 a documentatiei tehnice privind etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat in orasul Predeal, jud.Brasov, nr.cad./topo.104040, nr.cad./topo.104039 " CONSTRUIRE PENSIUNE TIRISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI " s-a demarat procedura de infomare a populatiei cu privire la etapa de elaboare PUZ, in conformitate cu prevedrile Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teriroriului si de urbanism astfel :

- publicarea anuntului de informare publica nr. 2210/06.02.2026 privind etapa de elaborare PUZ in vederea realizarii " CONSTRUIRE PENSIUNE TIRISTICA P+1E+M, PARCARI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI " pe pagina de internet a Primariei oras Predeal pe site-ul: primaria-predeal.ro/anunturi-publice insotit de memoriul de prezentare si planse desenate, in data de 07.02.2026 aducandu-se la cunostinta publicului interesat posibilitatea, modul si perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si transmite observatii, opinii, sugestii la sediul autoritatii publice din str.Panduri, nr.8, Predeal .

- afisarea in data de 07.02.2026, la sediul Primariei oras Predeal in spatiul special amenajat de la parterul institutiei a plansei " Reglementari urbanistice " conform procesului verbal de afisare din 07.02.2026;
- prezentarea a 3 fotografii din unghiuri diferite, realizate prin incadrarea in fotografie a unor repere urbane locale prin care se face dovada amplasarii panourilor cu anuntul de elaborare PUZ la parcela care a generat PUZ, anexate la dosarul de informare si consultare a publicului ;

Observatiile, propunerile, sugestiile si opiniile cu valoare de recomandare ale cetatenilor au putut fi exprimate in scris prin transmiterea acestora in format electronic prin mail la Primaria Predeal, scrisori prin posta .

De asemenea, li s-a oferit ocazia celor afectati sau interesati de aceasta investitie de a discuta propunerea cu initiatorul si proiectantul si de a-si exprima rezerve, a formula observatii sau a sesiza probleme pertinente legate de propunerile PUZ .

Publicul a fost informat ca poate consulta documentatia depusa la Primaria oras Predeal in spatiul special amenajat de la parterul institutiei in intervalul 07.02.2026- 24.02.2026.

Documentatia expusa/disponibila pentru consultare la sediul Primariei oras Predeal nu a fost solicitata/consultata de niciun cetatean.

Rezultatul informarii si consultarii publicului s-a materializat in prezentul raport, care va fi afisat pe site-ul Primariei orasului Predeal .

Informarea si consultarea publicului s-a efectuat respectand principiul transparentei in administratia publica si liberului acces la informatii de interes public .

Intocmit
Insp[redacted]

Arh.
[redacted]

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brasov

Cod verificare
100189686648

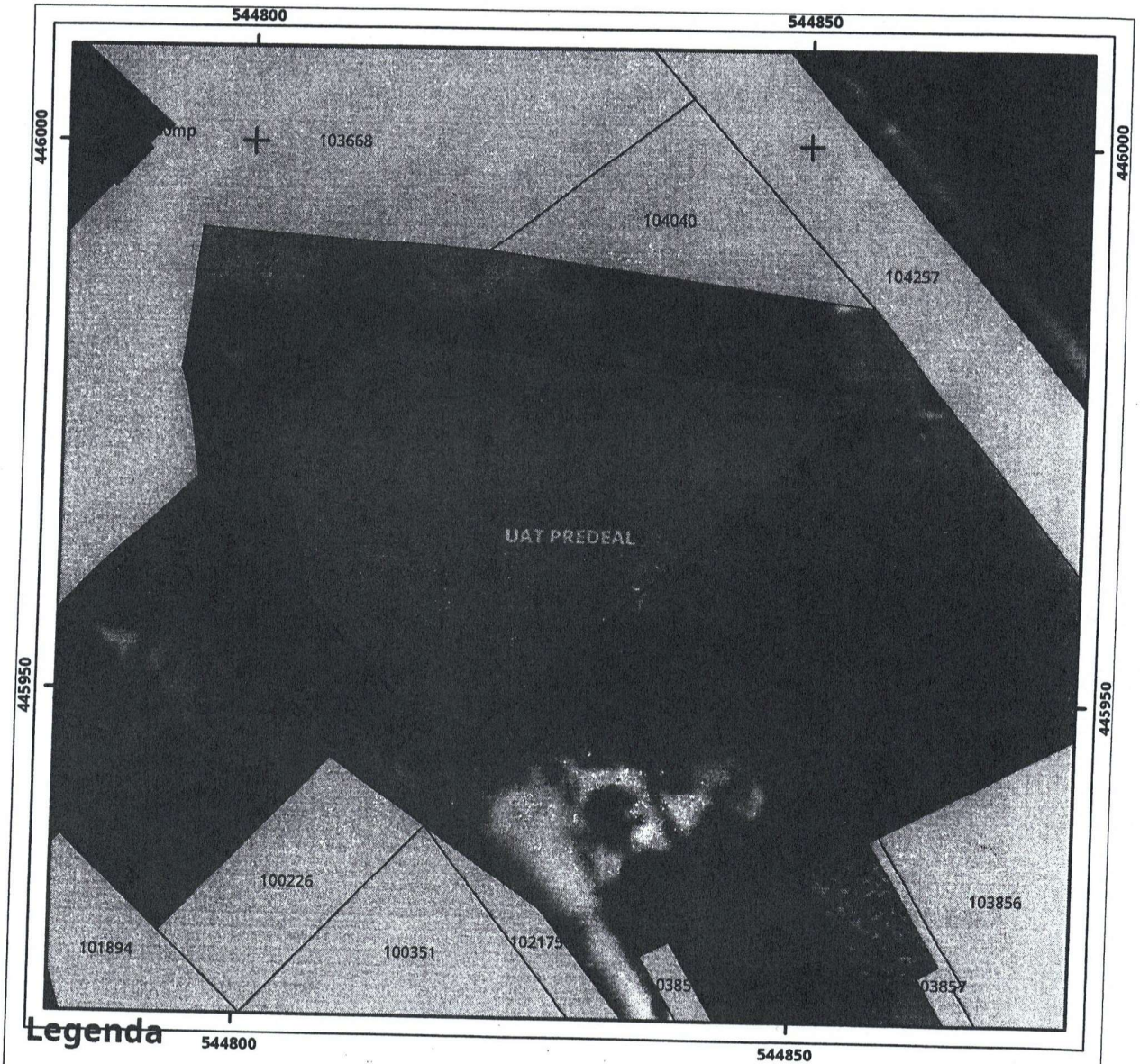
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **104039**, UAT Predeal / BRASOV, Loc. Predeal

Nr.cerere	98312
Ziua	23
Luna	05
Anul	2025

Teren: 1.113 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1113mp

Plan detaliu



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brasov

Cod verificare
100189686645

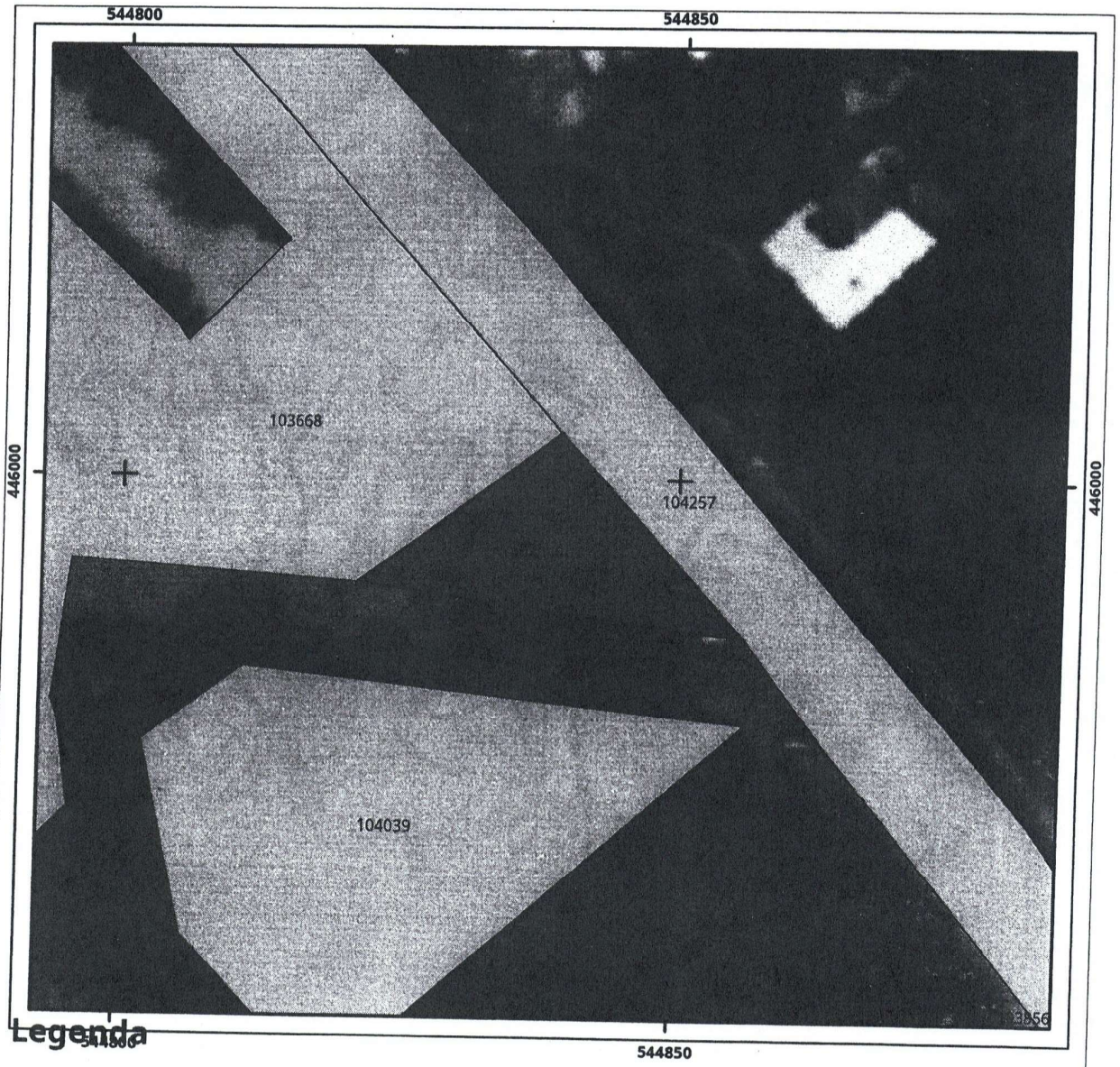
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **104040**, UAT Predeal / BRASOV, Loc. Predeal

Nr.cerere	98313
Ziua	23
Luna	05
Anul	2025

Teren: 283 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 283mp

Plan detaliu



Legenda

Intravilan
Legea 17
Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brasov

Nr. cerere	239300
Ziua	27
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197819485

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104039 Predeal

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Predeal, Loc. Predeal

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104039	1.113	LOT 1 - teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
169914 / 04/10/2023		
Act Notarial nr. 1036, din 09/08/2022 emis d[redacted]		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept cumparare ca bun comun, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
	1)[redacted]	
	2)[redacted]	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101016/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 138313 din 11/08/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

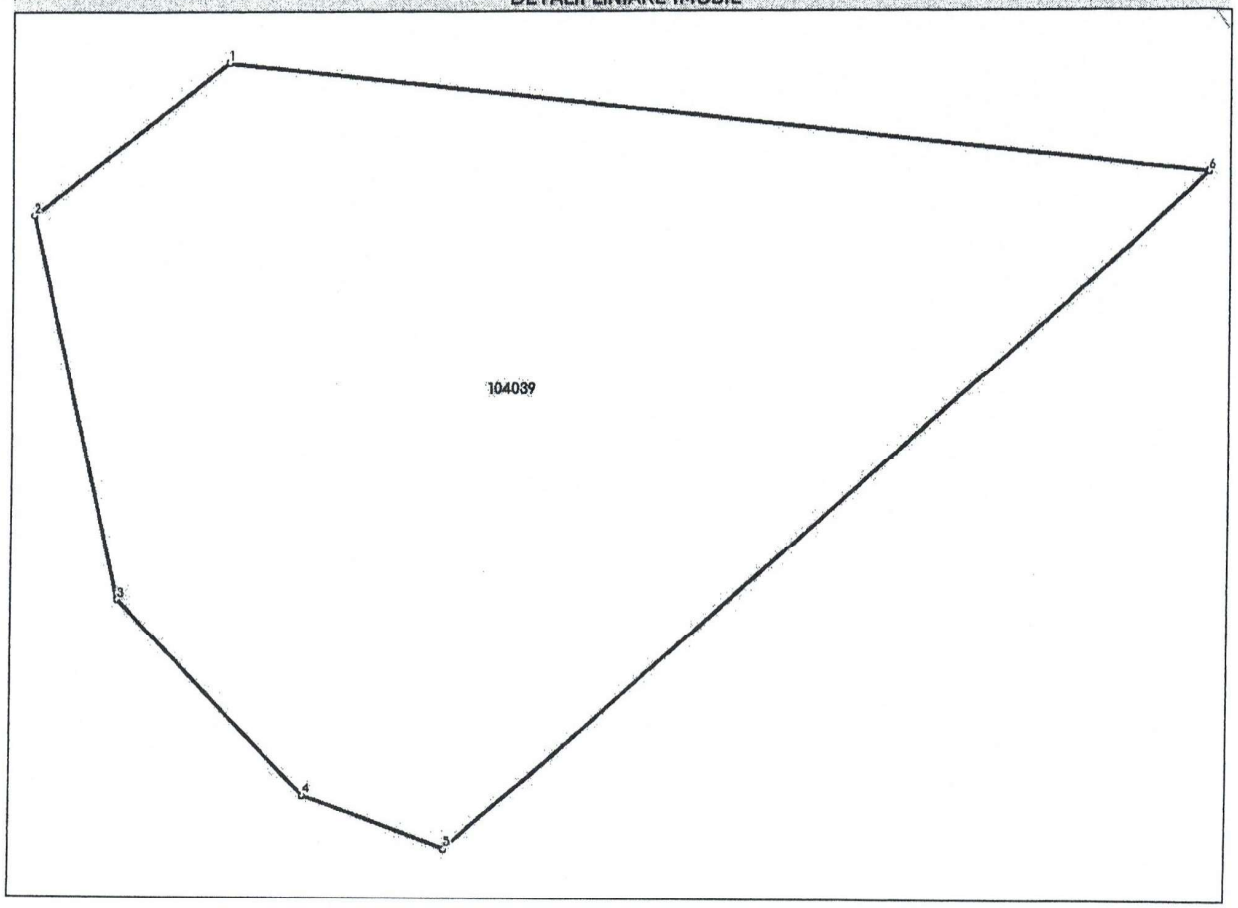
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104039	1.113	LOT 1 - teren neîmprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.113	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	11.3
2	3	18.0
3	4	12.5
4	5	7.0
5	6	46.826
6	1	45.501

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brasov

Nr. cerere	239299
Ziua	27
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197811944

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104040 Predeal

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Predeal, Loc. Predeal

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104040	283	LOT 2 - teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
169914 / 04/10/2023		
Act Notarial nr. 1036, din 09/08/2022 emis de [redacted]		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] 2) [redacted]	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101016/Predeal, inscrisa prin incheierea nr. 138313 din 11/08/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

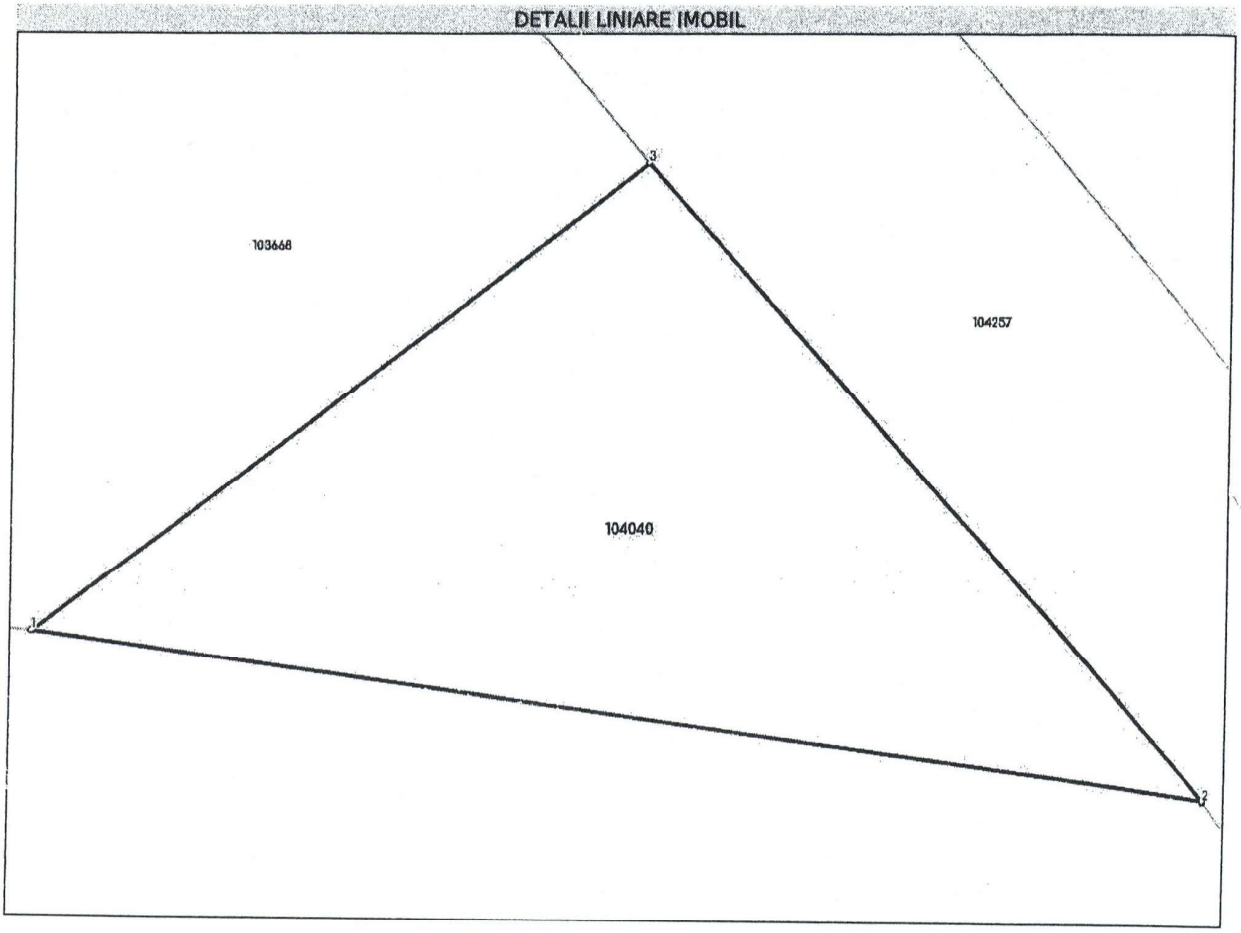
Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104040	283	LOT 2 - teren neîmprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	283	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	35.153
2	3	25.0
3	1	22.75

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

ORAS
STATIUNE
PREDEAL
PRIMARIA ORASULUI PREDEAL JUDETUL BRASOV
B dul Mihail Sadoveanu Nr.327

PRIMARIA ORASULUI PREDEAL
ISO 9001
ISO 14001

Secretariat:tel.0268436237;fax:0268-455425

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

Nr. 6153/01.07.2024

APROBAT

Primarul Orasului Predeal

[redacted]

Ca urmare a cererii adresate de [redacted], inregistrata la Primaria Predeal cu nr. 6153/ 08.04.20234,

Ca urmare a proiectului nr. C13/2024 realizat de IN2ARCHITECT SRL cu sediul in Bucuresti, str. Fabrica de Chibrituri nr 13-15, arh. [redacted]

Avand in vedere observatiile si recomandarile in urma sedintei din 25.06.2024 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism, infiintata in baza art.37 din Legea 350/2001 actualizata si a HCL nr. 101/2024 privind C.T.A.T.U.actualizata,

In conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 3/ 01.07.2024

Pentru elaborarea Plan Urbanistic Zonal- PENSIUNE TURISTICA in orasul Predeal, str. Avram Iancu , CF.topo. 104039 SI 104040 ;

Generat de imobil: teren situat in intravilanul Orasului Predeal, strada Avram Iancu, identificat prin CF 104039 si CF 104040, in suprafata totala de 1113 mp si 283 mp, categoria de folosinta : curti constructii , proprietar [redacted], cu destinatia zonei

conform PUG: ZONA COMPLEXURI TURISTICE cuprinzand hoteluri si vile, cu respectarea urmatoarele conditii:

1.Teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat prin PUZ :

Conform anexei la prezentul aviz , terenul ce va fi reglementat este delimitat dupa cum urmeaza : Parcela cu nr. Cf 104040 se invecineaza la nord cu DN1 si la vest cu imobil proprietate privata si la sud cu domeniul public si anume strada Avram Iancu. Parcela cu nr. CF 104029 se invecineaza la sud-est cu teren proprietate privata, iar pe celelalte laturi cu strada Avram Iancu.. Zona studiata se va extinde fata de toate laturile, in vederea relationarii obiectivelor propuse cu vecinatatile.

2.Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti :

- existent : conf. PUG Oras Predeal, UTR.4 : Zona complexuri turistice cuprinzand hoteluri si vile. Indicatori de control urbanistic nereglementati pentru functiunea turistica ;

- Propus : Functiune propusa : ZONA UNITATI DE TURISM : CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA , realizarea de accese, locuri de parcare, spatii verzi, bransamente utilitati edilitare;

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):

ZONA UNITATI DE TURISM :

POT = max. 35 %, CUT = max. 1. Coeficientii de urbanism se vor calcula in raport cu suprafata parcelei CF/topo. 104039.

Regim de inaltime ; max. P+2E, H maxim cornisa : 9 m. H max. coama = 13, 00 m. fata de CTA.

Spatii verzi si plantate :minim 30% din suprafata parcelei.

Retragerea fata de strada Avram Iancu (aliniament) : minim 4,00 m fata de aliniamentul strazii, profil existent . La sud si sud-est (distanta fata de vecinatati) : retragere H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4,00 m. fata de teren proprietate privata hotel Cirus.

Pe latura nordica exista o suprapunere a parcelei CF/topo nr.104039 cu strada Avram Iancu (zona asfaltata si cu utilitati edilitare) pe latimea de cca 2m . Se propune cedarea de la proprietarul parcelei catre domeniul public, in vederea administrarii, a unei suprafete de teren de 91,87 m.p. Pe suprafata suprapunerii nu se vor propune lucrari de construire sau amenajare cu exceptia bransamentelor la utilitati edilitare si amenajarea acceselor pietonale si auto in interiorul parcelei si cu acordul administratorului drumului.

Pe parcela cu nr.CF/topo 104040 se vor putea face doar lucrari pentru amenajare parcare (ziduri de sprijin, platforme, spatii verzi, imprejmuiri). Retragerea lucarilor de amenajare fata de limita proprietatii : cu respectarea Codului Civil si in limita avizelor de la administratorii drumurilor invecinate.

Parcela cu nr. CF/topo .104040 se suprapune partial pe latura estica , pe o suprafata de cca 2,13 m.p. cu domeniul public. Se propune cedarea de la proprietarul parcelei catre domeniul public, in vederea administrarii, a acestei suprafete de teren. Pe suprafata suprapunerii nu se vor propune lucrari de construire sau amenajare

Aspectul cladirii: cu materiale si finisaje de calitate.

4.Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor :

Vor fi prevăzute accese carosabile separate din drumul public , pentru consumatori si pentru personal şi aprovizionare .

Se vor asigura locurile de parcare necesare in interiorul proprietatii in functie de suprafata spatiilor, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism .

Se va asigura racordarea constructiilor la utilitatile edilitare din zona, conform solutiei date de operatorii de servicii din zona pentru retelele de : apa, gaze naturale, electricitate,etc. In zona nu exista canalizare. Se vor evidentia retelele edilitare existente si cele propuse, dimensionate potrivit capacitatii si destinatiei cladirii. Infrastructura de acces si utilitati necesare obiectivului se va realiza concomitent cu obiectivul de investitii care a generat documentatia de urbanism. Racordarile la utilitati edilitare se vor face pe cheltuiala beneficiarului, in functie de avizele obtinute ;

5. **Capacitati de transport admise**: specifice activitatii propuse

6. **Acordurile specifice de la organismele centrale/teritoriale pentru PUZ** : toate avizele si acordurile conform Certificat de Urbanism nr. **193/19.12.2023;**

7. **Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului.**
   Informarea si consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac inainte de trasmiterea documentatiei pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism, astfel :
   - Se vor identifica si notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ.(extinderea zonei studiate in vederea relationarii obiectivelor propuse cu vecinatatile)
   - Se vor pune la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, prin afisare la sediul primariei si pe pagina web;
   - Se va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, la loc vizibil la parcela care au generat intentia elaborarii PUZ.

   Procedurile specifice de informare si consultare a publicului intra in sarcina initiatorului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata Certificatului de Urbanism nr. **193/19.12.2023**, emis de catre Primaria orasului Predeal.

Prezentul Aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin posta la data de.....

Arhitect-sef

[redacted]

2 ex.

ROMÂNIA
Judeţul BRASOV
PRIMARIA ORASULUI STATIUNE PREDEAL
Nr. 18227/06 .11.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 193 din 19.12.2023

În scopul:
INTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE PENSIUNE

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu sediul/ domiciliul în [redacted], sector [redacted], telefon/fax _ e-mail __, înregistrată la nr. 18227 din 20.11.2023 ,

Pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în **judetul Brasov, orasul Predeal,** sau identificat prin Plan de incadrare in zona, plan amplasament, **extras C.F.nr.104040, nr.cad./topo. 104040, C.F.nr.104039, nr.cad./topo. 104039,**

In temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **33079/2000**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului local Predeal nr. **87/2000,** cu valabilitatea prelungita prin **HCL nr.163/2018 ,**

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.Imobilul se afla situat in: Intravilanul orasului Predeal, potrivit PUG Oras Predeal
2. Drept de proprietate asupra imobilului : Imobil teren proprietate privata
3. Servituti : Imobilul nu se afla in zone construite protejate
Imobilul nu este monument istoric si nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice.
Zona de protectie Drumuri Nationale
4.Sarcini : nu sunt

2. REGIMUL ECONOMIC:

1.Folosinta actuala, potrivit CF: - curti constructii S= 1113 + 283 mp
2.Destinatia zonei conform P.U.G. : - U.T.R.4. : ZONA COMPLEXURI TURISTICE CUPRINZAND HOTELURI SI VILE
3..Zona fiscala B conform zonificarii Orasului Predeal, aprobata cu HCL nr. 272/2013

3.REGIMUL TEHNIC:

Intrucat imobilul se afla situat in zona fara reglementari urbanistice (POT, CUT pentru functiunea turistica, regim de aliniere, regim de inaltime, etc), pentru construire este necesar a se elabora si aproba o documentatie de urbanism, respectiv P.U.Z.- Plan Urbanistic Zonal.

Reglementari PUG: Distanta cladirii fata de limitele proprietatilor invecinate : Orice constructie va fi amplasata fata de limita proprietatii funciare la o distanta de minim jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4,00 m.

Distanta fata de Drumurile Nationale : se va stabili pe baza avizului de la Drumurile nationale.

Se vor respecta toate reglementarile din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 actualizat. Pentru construcţiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu olungime de maximum 25 m, vor avea o lăţime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depăşire şisuprafeţe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcţiede categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

Se vor asigura locurile de parcare necesare in interiorul proprietatii .

Spaţii verzi şi plantate.

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 memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiţiei propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economiceşi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptual propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare a accesurilor şi utilităţilor.

Prin avizul de oportunitate a elaborarii PUZ, autoritatea publica competent stabileste urmatoarele :

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 şi maxime).
4.Obiective de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor.

Scanat cu CamScanner

5.Capacitățile de transport admise in raport cu functiunile propuse si incarcarilor estimate datorita traficului suplimentar generat de viitoarele investitii.
Elaborarea PUZ se va face cu informarea si consultarea publicului- obligatoriu, in urmatoarele etape : etapa premergatoare- anuntarea intentiei de elaborare, etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare, etapa aprobarii PUZ – conform Legii 52/2003 si Legii 544/2001. Obligatiile ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului intra in sarcina initiatorului PUZ.
P.U.Z. se va elabora in conformitate cu legislatia in vigoare. Prin PUZ se va studia regimul de aliniere a constructiilor fata de drumurile publice adiacente, fata de constructiile de pe proprietatile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate, inaltimea maxima admisa(numar de nivele, dimensiuni in metri), POT, CUT, echiparea cu utilitati edilitare, circulatii, accese, numar de locuri de parcare necesare investitiei.
Se va studia accesul la amplasament, care va fi dimensionat corespunzator deservirii investitiei propuse . Se va asigura suprafata minima necesara de spatii verzi, potrivit legislatiei in vigoare.
Aprobarea PUZ se va face ulterior obtinerii acordurilor si avizelor legale, prin Hotararea Consiliului Local.
Nu se va putea elibera autorizatie de construire pana nu vor fi nideplinite urmatoarele conditii :
- obtinerea avizelor si acordurilor necesare pentru extinderea , respectiv acucerea utilitatilor necesare functionarii, la terenul pentru care s-a aprobat PUZ.
- obtinerea avizelor si acordurilor necesare pentru amenajarea drumului de acces- dimensionat corespunzator Puz aprobat
Toate aceste conditii vor fi prevazute in Regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.
La elaborarea Regulamentului de urbanism aferent PUZ vor fi avute in vedere urmatoarele aspecte (in vederea emiterii autorizatiei 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.
Documentatia tehnica va fi depusa pe suport de hartie (3 exemplare) si in format electronic(pdf) , iar planșa de reglementari in format CAC sau GIS, pe suport topo Stereo 70.
Pentru obtinerea autorizatiei de construire se va solicita alt certificat de urbanism.
Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat **pentru**:

INTOCMIRE PUZ ZONA TURISTICA - PENSIUNE

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:

Agenția 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 emitere 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 emitere 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 menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Scanat cu CamScanner

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursulderulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului,solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente: a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. [X] P.U.Z. ☐ P.U.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (de amplasament si racordare):

[X] alimentare cu apă (RajaSA) [X] gaze naturale (Distrigaz)
[X] canalizare (Raja SA- Predeal) [X] telefonizare (Telekom)
[X] alimentare cu energie electrica (Electrica Brasov) [ ] salubritate (Romprest)
Alte avize/acorduri: ☐ transport urban

d.2) avize şi acorduri privind:

[X] securitatea la incendiu [X] apararea civilă [X] sănătatea populaţiei
[X] Protectia mediului
[X] Ministerul Economiei – Autoritatea Nationala pentru Turism
[X] Drumurile Nationale

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

[ ] Gospodarirea Apelor Romane
[ ] Ministerul Culturii si Cultelor si patrimoniului National – Directia de cultura Brasov
[X] Consiliul Judetean Brasov
[X] H.C.L. de aprobare PUZ

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original) : [X] P.U.Z.

[X] Studiu topo: documentatia topografica vizata O.C.P.I. Brasov
[ ] Studiu de insorire, daca distanta intre constructii este mai mica decat inaltimea celei mai inalte
[X] studiu geotehnic verificat la cerinta AF
[X] 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 autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor 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.

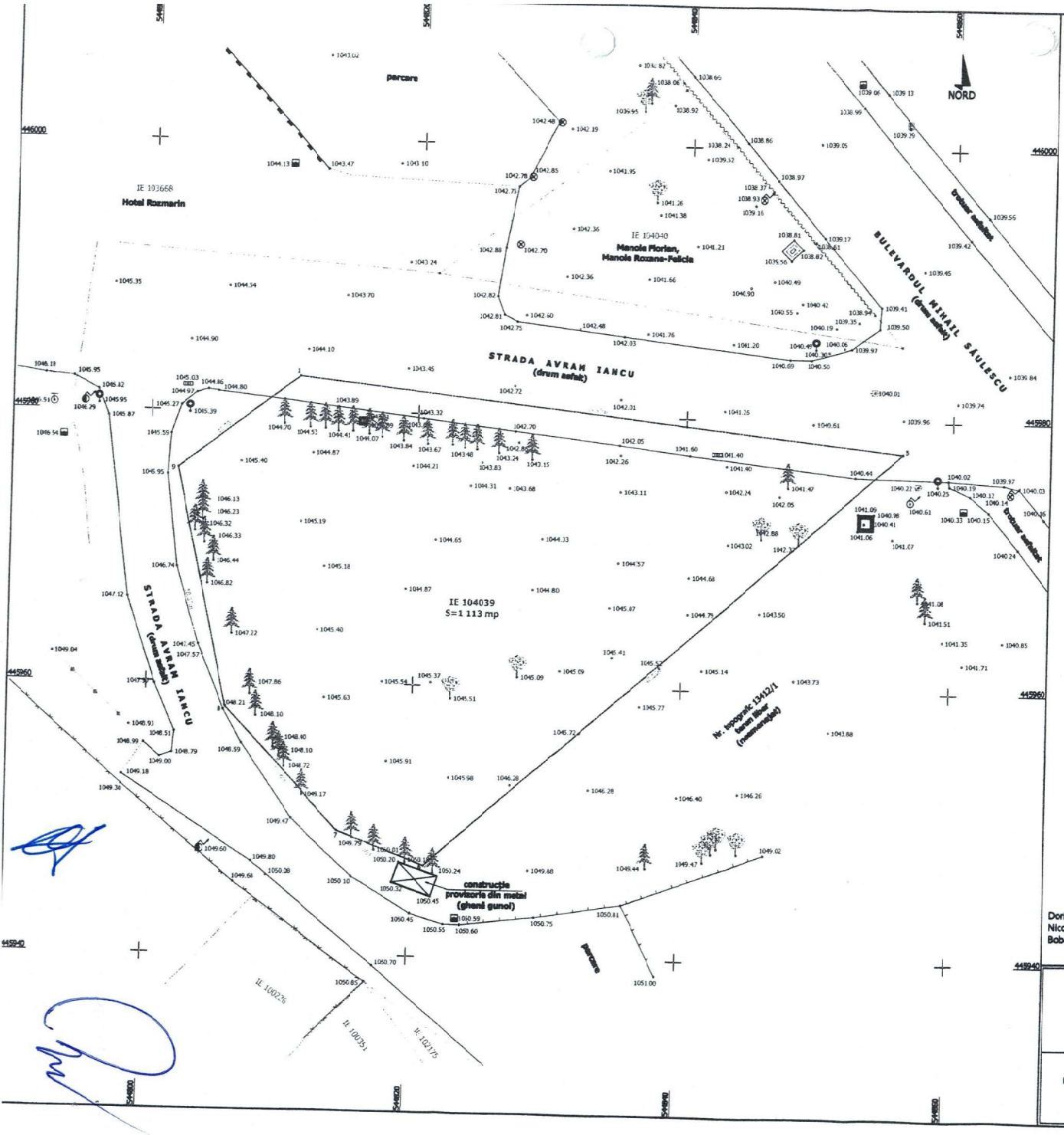
PRIMAR [redacted]

Secretar General [redacted]

Arhitect şef [redacted]

Achitat taxa de: ..... lei, conform Chitanţei nr. ..... din .....
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

Scanat cu CamScanner



PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

UAT: Predeal
Amplasament: Nr. topografic 13412/1/a/2/1, oraș Predeal, jud. Brașov
Suprafața studiată: 1 113 mp

LEGENDĂ:

- limită P.U.Z. (limită cadastrală imobil studiat)
- limită cadastrală imobile vecine
- construcție intabulată
- construcție provizorie
- borduri
- gard din lemn
- gard din plasă
- zid de sprijin
- ax șanț din pământ
- cămin de vizitare vană
- cămin de vizitare rigolă
- cămin de vizitare
- hidrant
- lampadar pe stâlp din metal
- lampadar pitic
- lampadar și cablu curent electric pe stâlp din beton
- stâlp din lemn (nefuncțional)
- rășuflitoare gaz
- firidă tablou electric
- indicator rutier
- panou publicitar
- conducță suprateranâ gaz
- arbore foios
- arbore rășinos
- punct de cotă

57677/10,04,2024
PV 1245/2024

Semnat digital de Adrian-Cosmin Ghimbasan
Data: 2024.04.10 09:45:36 +03'00'

Dorin-Nicolae Bobarcea

LIMITĂ P.U.Z (IE 104039)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	445982.614	544811.031	48.801
5	445977.686	544856.264	46.826
6	445946.708	544821.180	7.000
7	445949.144	544814.588	12.800
8	445958.214	544805.987	18.000
9	445975.778	544802.036	11.300

S=1113mp P=141.125m

PFA BOBÂRCEA [redacted]
aut. [redacted]

RECEPȚIONAT:
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAȘOV

SUPORT TOPOGRAFIC pentru:
ÎNTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE PENSIUNE
conform CERTIFICAT DE URBANISM nr. 193 din 19.12.2023

[redacted]

AMPLASAMENT: Nr. topografic 13412/1/a/2/1, oraș Predeal, jud. Brașov (IE 104039)

Planșa nr. 1	Scara 1:200	Sistem de proiecție: Stereografic 1970
PLAN DE SITUAȚIE		Sistem de referință: Marea Neagră 1975
		Data: Martie 2024