



## HOTĂRÂREA NR. 157

Din 22.12.2025

**Obiect : privind instituirea unor măsuri temporare de reglementare urbanistică în vederea protejării zonei protejate din comuna Prejmer și a gestionării dezvoltărilor urbanistice până la finalizarea și aprobarea noului Plan Urbanistic General precum și aprobarea Regulamentului privind gestionarea intervențiilor, construcțiilor și dezvoltărilor urbanistice în zona protejată a comunei Prejmer, inclusiv patrimoniul UNESCO**

Consiliul Local al Comunei Prejmer, întrunit azi, data de 22.12.2025 în ședință ordinară,

Văzând referatul nr. 2595/2025 privind inițierea unui proiect de hotărâre privind instituirea unor măsuri temporare de reglementare urbanistică în vederea protejării zonei protejate din comuna Prejmer și a gestionării dezvoltărilor urbanistice până la finalizarea și aprobarea noului Plan Urbanistic General precum și aprobarea Regulamentului privind gestionarea intervențiilor, construcțiilor și dezvoltărilor urbanistice în zona protejată a comunei Prejmer, inclusiv patrimoniul UNESCO, raportul întocmit de către compartimentul din cadrul aparatului de specialitate al primarului nr.2956/2025, avizul nr. 2632/2025 al comisiei de specialitate a Consiliului Local, dezbaterile în plenul ședinței,

Având în vedere faptul că Biserica Fortificată din Prejmer este înscrisă în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO din anul 1998, existența zonei de protecție instituită de Ministerul Culturii asupra întregii localități, cu regim special de intervenție, încă din același an, demararea procesului de elaborare a noului Plan Urbanistic General (PUG) al comunei Prejmer, documentație de urbanism strategică necesară pentru actualizarea reglementărilor

urbanistice și stabilirea regimului final al intervențiilor în zona protejată, necesitatea prevenirii emisiei unor documentații urbanistice necorelate cu viitorul PUG, cu potențial impact negativ asupra sitului UNESCO și asupra valorilor de patrimoniu;

În conformitate art. 18 lit. c<sup>1</sup>), art. 32–36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, al prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, ale Ordinului Ministrului Culturii nr. 562/2003 privind metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism în zone protejate;

În temeiul art. 129 alin.2, lit.c coroborat cu alin..6 lit.c art.134 și art. 136 din O.U.G nr. 57/201 privind Codul administrativ:, republicat cu modificările și completările ulterioare,

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se instituie, pe durata elaborării și până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al comunei Prejmer, măsuri temporare de reglementare urbanistică, în scopul protejării sitului UNESCO și asigurării unei dezvoltări urbanistice unitare și controlate.

**Art. 2.** Pe perioada menționată la art. 1, se suspendă emiterea certificatelor de urbanism pentru elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) care vizează:

- a) extinderi ale intravilanului;
- b) modificări ale funcțiilor urbanistice, în zona de protecție;
- c) dezvoltări imobiliare noi cu impact asupra zonei protejate UNESCO sau asupra valorilor de patrimoniu.

**Art. 3 (1)** Certificatul de urbanism pentru construcții noi, extinderi, schimbări de destinație sau alte intervenții cu impact asupra caracterului localității se poate emite numai pentru lucrări strict necesare, cu condiția respectării cumulative a următoarelor:

- reglementărilor urbanistice existente în vigoare;
- normelor din zona de protecție a monumentului istoric;
- avizului obligatoriu al Ministerului Culturii (prin serviciile descentralizate).

(2) În certificatul de urbanism se va introduce mențiunea obligatorie:

„Regimul de construire al imobilului este în curs de reevaluare prin elaborarea noului PUG al comunei Prejmer. Condițiile finale pot suferi modificări la aprobarea acestuia.

**Art. 4. Nu fac obiectul suspendării:**

- a) certificatele de urbanism pentru informare, certificatele de urbanism necesare actelor de

dezmembrare, alipire, actelor notariale ( succesiune, vânzare) intabulare, fără intenție de construire

b) modificări ale PUZ-urilor aprobate anterior aprobării prezentei hotărâri.

c) lucrări de întreținere, conservare sau intervenții minore ce nu modifică volumul, fațadele sau funcțiunea imobilelor existente.

**Art. 5.** Măsurile prevăzute în prezenta hotărâre sunt valabile până la data aprobării noului Plan Urbanistic General, dar nu mai mult de 36 de luni de la adoptarea acestei hotărâri. Durata poate fi prelungită prin hotărâre ulterioară, dacă este necesar.

**Art. 6.** Se aprobă Regulamentul privind gestionarea intervențiilor, construcțiilor și dezvoltărilor urbanistice în zona protejată a comunei Prejmer, inclusiv patrimoniul UNESCO, conform anexei parte integrată din prezenta.

**Art. 7.** Primarul comunei Prejmer, prin Compartimentul de Urbanism, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Presedinte de sedință,**  
Constantin Cristian Balcu



**Avizat Secretar General,**

Bianca Bălășcău

Nr. Crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0.	1	2	3
1.	Adoptarea hotărârii	22/12/2025	
2.	Comunicarea către Primarul comunei	8/01/2026	
3.	Comunicarea către Prefectul județului	8/01/2025	
4.	Aducerea la cunoștință publică	8/01/2025	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	...../...../2025	
6.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	22/12/2025	

Număr consilieri în funcție - 15

Număr consilieri prezenți la ședință - 11

Hotărârea a fost adoptată : 10 voturi pentru și o abținere ( dl. Nedelea G.)

Difuzare : 1- Colecție, 2-Instituția Prefectului, 3- Dosar A.4/2025, 4-Primar, 5-S.F.C.I.T, 6- Compartiment Urbanism , disciplina in construcții

## REGULAMENT LOCAL

*privind gestionarea intervențiilor, construcțiilor și dezvoltărilor urbanistice în zona protejată a comunei Prejmer, inclusiv perimetrul UNESCO*

### I. Dispoziții generale

#### Art. 1 – Scopul regulamentului

Prezentul regulament stabilește regulile temporare de intervenție, construire și dezvoltare în zona protejată a comunei Prejmer, până la aprobarea noului Plan Urbanistic General (PUG).

#### Art. 2 – Domeniul de aplicare

Regulamentul se aplică pe întreg teritoriul comunei Prejmer, întrucât zona de protecție aferentă monumentului UNESCO acoperă întreaga localitate.

#### Art. 3 – Principii

Orice intervenție pe teritoriul UAT se bazează pe:

- a) prevenirea afectării valorilor de patrimoniu UNESCO;
- b) menținerea caracterului arhitectural tradițional;
- c) limitarea expresă a construcțiilor noi până la finalizarea PUG;
- d) protejarea siluetei satului și a cadrului vizual al monumentului.

### II. Reguli temporare pentru intervenții urbanistice

#### Art. 4 – Intervenții permise (fără schimbarea aspectului)

Se permit, pe baza certificatului de urbanism pentru lucrări minore:

- reparații la acoperiș, învelitori, jgheaburi;
- reparații ale tencuielilor fără schimbarea culorii;
- lucrări de întreținere la instalații existente;
- reparații ale împrejmirilor tradiționale;
- refaceri în urma unor calamități, cu avizul culturii.

#### Art. 5 – Intervenții permise cu condiționări

Se permit doar cu avizul Ministerului Culturii și cu respectarea strictă a regimului actual:

- extinderi mici la clădiri existente;

- amenajări de curți, garduri, șarpante;
- schimbări de destinație fără impact vizual major.

### **III. Interdicții temporare până la aprobarea PUG**

#### **Art. 6 – Intervenții interzise temporar**

Până la aprobarea noului PUG, sunt interzise:

- construcțiile noi cu regim mai mare decât parter sau parter + mansardă;
- construcțiile noi situate pe frontul istoric;
- clădiri cu acoperiș plat;
- dezvoltări imobiliare tip bloc;
- orice PUZ de extindere a intravilanului.

### **IV. Procedura de avizare temporară**

#### **Art. 7 – Obligații ale solicitanților**

Orice solicitare de certificat de urbanism trebuie să includă:

- fotografiile ale zonei;
- planul situației;
- declarație pe proprie răspundere că solicitantul cunoaște regimul temporar.

#### **Art. 8 – Compatibilitatea cu viitorul PUG**

Compartimentul de urbanism va introduce în orice certificat mențiunea:

„Imobilul se află într-o zonă protejată. Regimul se poate modifica odată cu aprobarea noului PUG.”

### **V. Dispoziții finale**

Regulamentul se aplică de la data adoptării și rămâne în vigoare până la aprobarea noului PUG.

**Presedinte de sedință,**  
Constantin Cristian Balcu

