Subiect: Fwd: Solicitare de înregistrare – observații și propuneri PUZ Padina Developments, CF 79734 – statutul și posibilitățile de dezvoltare ale imobilului IE 78137
de la: Registratura <registratura@primariamoroeni.ro>
Dată: 03.11.2026, 16:12
Către: urbanism@primariamoroeni.ro

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COMUNEI MOROENI
INTRARE / IEȘIRE Nr. 16777
Ziua 03 Luna 11 Anul 2026

-------- Mesaj redirecționat --------
Subiect: Solicitare de înregistrare – observații și propuneri PUZ Padina Developments, CF 79734 – statutul și posibilitățile de dezvoltare ale imobilului IE 78137
Dată: Tue, 3 Nov 2026 06:07:19 -0800
de la: Ciprian Alexandru Lucian Brebu <brebu.ciprian@gmail.com>
Către:registratura@primariamoroeni.ro, urbanism@primariamoroeni.ro

Către: U.A.T. Comuna Moroeni – Primăria Comunei Moroeni
Str. Principală nr. 152, sat Lunca, comuna Moroeni, județul Dâmbovița, cod poștal 137310

În atenția:
– domnului Mihai Laurențiu Moraru, primar;
– doamnei arh. ing. Roxana Uricaru, Compartimentul Urbanism, responsabilă cu informarea și consultarea publicului;
– domnului Gheorghe Claudiu George, secretar general;
– persoanei responsabile cu soluționarea solicitărilor de informații de interes public.

În copie: SC PRO ARHITECTURA SRL, elaboratorul documentației, în atenția arh. Gheorghe Seculici și arh. Ela Falcă.

Stimate doamne, stimați domni,

Subsemnatul BREBU CIPRIAN-ALEXANDRU-LUCIAN, domiciliat în municipiul București, sectorul 3, Bd. Nicolae Grigorescu nr. 117–121, scara B, etajul 3, apartamentul 64, proprietar al imobilului identificat în notificarea dumneavoastră prin IE 78137, UAT Moroeni, formulez prezentele observații, propuneri și solicitări în legătură cu:

– adresa individuală nr. 15500/12.10.2026, comunicată mie;
– anunțul de consultare publică nr. 15464/12.10.2026;
– PUZ-ul inițiat de SC PADINA DEVELOPMENTS SRL, CUI 50414793, pentru imobilul CF 79734, privind realizarea unui ansamblu turistic cu hotel și apart-hotel, funcțiuni complementare, utilități și racordare la DJ 713.

Solicit înregistrarea prezentei și comunicarea prin e-mail a numărului și datei de înregistrare. Dacă solicitările sunt repartizate sau înregistrate separat, vă rog să îmi comunicați toate numerele atribuite și compartimentele responsabile.

Vă rog să tratați prezenta atât ca observații și propuneri în cadrul consultării publice, cât și ca

solicitare de informații de interes public pentru documentele și informațiile existente, respectiv ca petiție pentru măsurile și analizele solicitate.

Interesul meu este să cunosc exact efectele proiectului asupra proprietății mele și să pot valorifica legal potențialul acesteia, inclusiv prin dezvoltare turistică, comercială sau de agrement. Solicit o abordare urbanistică coerentă a zonei, care să ia în considerare și posibilitățile de dezvoltare ale proprietăților învecinate.

Vă rog să răspundeți distinct următoarelor puncte:

1. Statutul actual al terenului meu și efectele aprobării PUZ-ului

Solicit comunicarea regimului juridic, economic și tehnic aplicabil imobilului IE 78137, cu indicarea documentațiilor urbanistice și hotărârilor în vigoare: situarea în intravilan/extravilan, categoria de folosință, unitatea teritorială de referință și zona funcțională, utilizările permise, interdicțiile temporare sau definitive de construire, servituțile și celelalte restricții.

Vă rog să precizați explicit:

- dacă terenul meu este inclus numai în zona studiată sau și în teritoriul reglementat prin acest PUZ;
- ce se modifică și ce rămâne neschimbat pentru parcela mea dacă PUZ-ul este aprobat în forma actuală;
- dacă se menține vreo interdicție de construire și ce procedură este necesară pentru înlăturarea acesteia;
- motivul concret pentru care proprietatea mea a fost identificată ca fiind afectată și am fost notificat.

Solicit o planșă lizibilă pe care parcela mea să fie evidențiată în raport cu limitele PUZ-ului, construcțiile, drumurile și rețelele propuse.

1. Posibilități de construire comparabile cu cele propuse pentru ansamblul turistic

Solicit analizarea expresă a includerii parcelei IE 78137 în perimetrul reglementat al PUZ-ului, prin completarea documentației, sau identificarea unei alte proceduri coordonate care să permită dezvoltarea coerentă a proprietății mele.

Doresc să se analizeze admiterea, pe terenul meu, a unor funcțiuni comparabile cu cele propuse pentru investiția învecinată: cazare turistică, hotel/apart-hotel, pensiune/vile turistice, alimentație publică, comerț, agrement și servicii complementare, cu păstrarea proprietății și a posibilității de exploatare independente.

Solicit analizarea unor indicatori urbanistici comparabili, în condițiile permise de amplasament și de lege. Ca reper, documentația consultată propune pentru ansamblu POT maxim 60%, CUT maxim 1,60 și înălțime maximă de 30 m pentru anumite volume.

Dacă aceste funcțiuni sau valori nu sunt posibile pentru parcela mea, vă rog să indicați concret ce este admis și motivele tehnice și juridice ale diferențelor, inclusiv cele privind accesul, configurația terenului, protecția mediului sau infrastructura.

Vă rog să precizați documentațiile, avizele, etapele, taxele și eventualele costuri necesare, precum

și ce aspecte ar presupune acordul ori colaborarea cu inițiatorul PUZ-ului.

Solicit transmiterea acestei propuneri către SC PADINA DEVELOPMENTS SRL și către proiectant, pentru un punct de vedere care să fie inclus în răspuns. Vă rog să îmi comunicați și o adresă de corespondență electronică a reprezentantului desemnat de dezvoltator pentru această procedură.

1. Categoria de folosință „pășune" și posibilitatea trecerii la „curți-construcții"

Vă rog să confirmați categoria de folosință a terenului meu în evidențele instituției și regimul aplicabil acestuia ca pășune/pajiște permanentă, dacă este cazul.

Solicit să precizați dacă aprobarea acestui PUZ ar produce vreun efect asupra categoriei de folosință a parcelei mele sau dacă sunt necesare demersuri separate.

Dacă trecerea la „curți-construcții" este posibilă, solicit indicarea procedurii, condițiilor, autorităților competente, documentelor și costurilor, inclusiv a eventualelor cerințe privind scoaterea din circuitul agricol și compensarea suprafețelor de pajiște.

Vă rog să distingeți clar între categoria cadastrală de folosință, funcțiunea urbanistică și condițiile efective de autorizare a construcțiilor.

1. Accesul la teren și regimul drumurilor

Planșa U-01.2 indică „accesuri posibile la parcelele învecinate", inclusiv pentru CF 78137. Solicit clarificarea traseului exact al accesului la proprietatea mea, a parcelelor traversate și a temeiului juridic al utilizării acestora.

Vă rog să comunicați:

- dacă accesul este direct din DJ 713 sau presupune utilizarea DE 84054 ori a altor terenuri;
- proprietarul și administratorul drumurilor implicate, lățimea și condițiile de utilizare;
- dacă accesul poate deservi o viitoare investiție turistică pe parcela mea și ce avize ar necesita;
- ce lucrări de modernizare sunt propuse, cine le finanțează și în ce termen;
- dacă accesul meu ar putea fi afectat de bariere, parcări, organizarea șantierului sau circulațiile hotelului.

Solicit analizarea unei soluții de acces legal și funcțional la parcela mea, inclusiv pentru intervenții, care să fie clar reprezentată și reglementată.

De asemenea, vă rog să confirmați dacă suprafața propusă pentru cedare domeniului public și lărgirea drumurilor provine exclusiv din parcela investiției sau dacă este avută în vedere și afectarea proprietății mele.

1. Utilități și posibilitatea racordării proprietății mele

Solicit comunicarea soluțiilor propuse pentru alimentarea cu energie electrică și apă, canalizare/ epurare, evacuarea apelor pluviale și telecomunicații, precum și a caracterului public sau privat al infrastructurii.

Vă rog să precizați dacă rețelele și capacitățile proiectate pot deservi și terenurile învecinate, în special parcela mea, în ce condiții tehnice, juridice și financiare și prin ce operatori.

Solicit analizarea posibilității de a prevedea, în soluțiile de infrastructură ale zonei, capacitate și puncte de racord pentru dezvoltarea ulterioară a proprietății mele. Vă rog să precizați ce ar putea fi stabilit prin documentația urbanistică și ce ar necesita contracte sau acorduri separate.

1. Restricții, ocupări de teren și impact asupra utilizării viitoare

Vă rog să precizați dacă proiectul presupune asupra proprietății mele ocupări temporare sau definitive, servituți, culoare de utilități, zone de protecție, restricții suplimentare de construire ori alte sarcini. Pentru fiecare situație, solicit suprafața afectată, reprezentarea pe plan, temeiul juridic și procedura aplicabilă, inclusiv eventualele despăgubiri.

Solicit comunicarea studiilor existente și a soluțiilor privind umbrirea/însorirea, diferențele de nivel, retragerile față de parcela mea, zgomotul, iluminatul exterior, traficul, stabilitatea terenului și scurgerea apelor.

În privința umbririi, solicit analizarea impactului volumelor maxime permise, raportat la cotele reale ale terenurilor și la utilizarea viitoare a parcelei mele, inclusiv la solstiții și echinocții. Dacă o asemenea analiză nu există, vă rog să precizați dacă va fi solicitată și în ce etapă.

Solicit ca soluțiile proiectului să nu transfere nejustificat asupra terenului meu obligații de retragere, protecție, acces sau spații verzi necesare investiției învecinate și să nu împiedice dezvoltarea legală a proprietății mele.

1. Documentația și avizele relevante

Solicit transmiterea în format electronic a documentelor existente și comunicabile potrivit legii, în special:

- certificatul de urbanism care a stat la baza PUZ-ului, avizul de oportunitate/inițiere și memoriul justificativ;
- piesele desenate relevante, inclusiv cele privind proprietatea terenurilor, circulația juridică, accesurile, utilitățile și mobilarea urbanistică;
- extrasele PUG/RLU aplicabile parcelei mele și hotărârile de aprobare;
- avizele și actele existente privind mediul, Parcul Natural Bucegi, drumurile, apele și utilitățile, precum și stadiul celor încă neobținute;
- studiile de fundamentare relevante pentru impactul asupra proprietăților învecinate.

Solicit și încadrarea exactă a terenului meu în zonarea Parcului Natural Bucegi și în eventualele arii protejate suprapuse, cu indicarea restricțiilor și a actelor aplicabile.

Vă rog să precizați cadrul normativ aplicabil acestei proceduri, inclusiv eventualele dispoziții tranzitorii. Pentru documentele necomunicabile integral, solicit transmiterea părților accesibile, cu anonimizarea informațiilor exceptate și indicarea motivului legal pentru orice refuz.

1. Analizarea observațiilor și comunicarea răspunsului

Solicit includerea prezentei și a răspunsurilor motivate în raportul informării și consultării publicului, precum și comunicarea modului în care propunerile mele sunt preluate sau, după caz, a motivelor pentru care nu sunt preluate.

Vă rog să transmiteți un răspuns punctual, cu indicarea documentelor și temeiurilor aplicabile, și să

precizați pașii necesari pentru obținerea unui certificat de urbanism pentru parcela mea.

Solicit ca problemele privind accesul, eventualele restricții și posibilitățile de dezvoltare ale proprietății mele să fie analizate înainte de supunerea PUZ-ului spre aprobare. Doresc să particip la o discuție tehnică împreună cu reprezentanții primăriei, inițiatorului și proiectantului.

Având în vedere termenul consultării, 05.11.2026, vă rog să considerați prezenta depusă în cadrul acesteia. Dacă documentele solicitate sunt comunicate ulterior, solicit să îmi indicați posibilitatea și termenul pentru completarea observațiilor.

Solicit soluționarea cererilor de informații existente potrivit Legii nr. 544/2001, iar a celorlalte solicitări potrivit OG nr. 27/2002 și procedurilor de urbanism aplicabile, cu respectarea termenelor legale corespunzătoare.

Prezenta solicitare de analiză nu reprezintă acord asupra formei actuale a proiectului, cedare de drepturi, asumare de costuri sau renunțare la posibilitatea de a formula observații suplimentare.

Vă rog să confirmați primirea și să îmi comunicați numărul și data înregistrării. Solicit transmiterea răspunsului și a documentelor la adresa de e-mail de pe care expediez prezenta.

Cu stimă,

BREBU CIPRIAN-ALEXANDRU-LUCIAN
Proprietar imobil IE 78137, UAT Moroeni
Domiciliu și adresă de corespondență: București, sectorul 3, Bd. Nicolae Grigorescu nr. 117–121, scara B, etajul 3, apartamentul 64

Virus-free www.avg.com