JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COMUNEI MORCENI
INTRARE / IEȘIRE Nr. 17435
Ziua 17 Luna 11 Anul 2026

PROARHITECTURA
AND PARTNERS

ISOROMCERTification
SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ISO 9001 ISO 14001

	Nr. înregistrare: OUT26480/13.11.2026

Către:
PRIMĂRIA COMUNEI MOROENI
Direcția de Urbanism și amenajarea Teritoriului

În atenția doamnei arh. ing. Roxana Uricaru

Nr. Proiect: 637 / 2025
Denumire Proiect: Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu turistic cu unități de cazare de tip hotel cu funcțiuni conexe pentru diverstisment și servicii complementare pentr comerț, alimentație publică și administrative, amenajări exterioare, branșamente/asigurare utilități, instalare de sisteme de generare și stocare a energiei din surse regenerabile pentru uz propriu, forare puțuri de apă, racordare la DJ 713
Adresă obiectiv: Județul Dâmbovița, Comuna Moroeni, Satul Dobrești, intravilan, identificat prin extras de carte funciară IE 79734, în suprafață de 20.100 mp

Referitor la: **Solicitarea de înregistrare – observații și propuneri PUZ Padina Developments, CF 79734 – statutul și posibilitățile de dezvoltare ale imobilului IE 78137,** *primită pe e-mail în data de 04.11.2026 de către Primăria Moroeni, în urma Etapei II – Informarea și Consultarea populației, solicitare adresată de către dl. Brebu Ciprian-Alexandru-Lucian, proprietar vecin al imobilului, identificat prin CF 78137.*

Subscrisa, PRO ARHITECTURA S.R.L., în calitate de proiectant general împuternicit al beneficiarului PADINA DEVELOPMENTS S.R.L., cu sediul în Municipiul București, str. Cetatea de Baltă, nr. 139-143, pentru obiectivul: *„Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu turistic cu unități de cazare de tip hotel cu funcțiuni conexe pentru diverstisment și servicii complementare pentr comerț, alimentație publică și administrative, amenajări exterioare, branșamente/asigurare utilități, instalare de sisteme de generare și stocare a energiei din surse regenerabile pentru uz propriu, forare puțuri de apă, racordare la DJ 713”*, amplasat în comuna Moroeni, județul Dâmbovița, identificat prin CF nr. *IE 79734* Moroeni, prin prezenta formulăm următorul

Răspuns:

Referitor la: Statutul actual al terenului domnului Brebu Ciprian-Alexandru-Lucian proprietar al CF 78137 și efectele aprobării PUZ-ului, precizăm urmatoarele:

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, nu intră în competențele elaboratorului prezentului PUZ.

Comunicarea acestor informații intră în competența primăriei Moroeni, pe care le puteți afla prin solicitarea unui Certificat de Urbanism de Informare. Precizăm faptul că terenul aflat în proprietatea dvs., IE 78137, este inclus doar în zona studiată, reglementările propuse prin aprobarea PUZ nu afectează și nu modifică natura proprietății dvs. Informația privind existența unei interdicții de construire aplicabilă terenului dvs. precum și procedura necesară înlăturării acesteia se poate solicita Primăriei Moroeni prin Certificatul de urbanism de informare, respectiv consultarea Planului Urbanistic General al comunei Moroeni.

Motivul concret pentru care ați fost notificat cu privire la elaborarea PUZ ține de Procedurea privind Informarea și Consultarea publicului, conform Ordinului nr. 2701/2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Conform art. 37 din Legea 2701/2010, informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, astfel:

a) autoritățile administrației publice locale informează publicul prin cel puțin următoarele activități:

1. publică pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmit observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare;

2. identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

3. pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul prealabil de oportunitate;

4. afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;

5. investitorul privat inițiator al PUZ afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Documentația aferentă Etapei II – Varianta preliminară PUZ, în vederea Informării și Consultării populației a fost pusă la dispoziția publicului prin publicarea pe propria pagină de internet a instituției – Primăria Moroeni, cât și la sediul acesteia.

Referitor la observațiile privind posibilități de construire comparabile cu cele propuse pentru ansamblul turistic, precizăm următoarele:

Beneficiarul PUZ, PADINA DEVELOPMENTS S.R.L., a fost informat cu privire la solicitarea dvs. privind includerea parcelei IE 78137 în perimetrul reglementat al PUZ, însă, în acest moment, nu prezintă interes extinderea investiției acestuia pe terenul invecinat.

Analizarea pe terenul dvs. și admiterea 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, respectiv analizarea indicatorilor urbanistici, în condițiile permise de amplasament și lege, asigurarea accesului, configurația terenului, protecția mediului sau infrastructura nu intră în competențele elaboratorului prezentului PUZ. În acest sens, vă puteți adresa instituțiilor competente prin solicitarea unui Certificat de urbanism pentru construire, după caz cu elaborare PUZ pentru funcțiuni turistice.

Referitor la observațiile privind categoria de folosință „pășune" și posibilitatea trecerii la „curți-construcții", precizăm următoarele:

Precizarea categoriei de folosință a terenului dvs. se evidențiază în cartea funciară a terenului și identificarea sau confirmarea acesteia, respectiv validarea schimbării categoriei de folosință nu intră competențele elaboratorului prezentului PUZ. În acest sens vă recomandăm să solicitați un extras de carte funciară de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

Conform extraselor de carte funciară analizate din zona studiată, categoria de folosință a terenului dvs. este „pășune", dar precizarea regimului aplicabil nu este de competența elaboratorului prezentului PUZ, conform practicii, informațiile se regăsesc în extrasul de carte funciară și în PUG al UAT Moroeni.

Referitor la observațiile privind accesul la teren și regimul drumurilor, precizăm următoarele:

Conform Planșei U-01.2 sunt indicate „accesuri posibile la parcelele învecinate", respectiv a fost evidențiat faptul că prin elaborarea PUZ nu este afectat accesul la parcelele învecinate, fiecare parcelă vecină își poate configura accesul din drumul județean DJ 713, precizare care include și parcela dvs. IE 78137. Informația privind coodonatele terenului în sistemul de proiecție Stereo 70 și lungimea segmentelor (frontul stradal al terenului) IE 78137 la drumul județean DJ 713 nu intră în competențele elaboratorului prezentului PUZ, această informație se regăsește într-un extras de carte funciară.

Pentru investiția propusă de beneficiarul PUZ, asigurarea accesului se face direct din drumul județean DJ 713, prin drumul de exploatare DE 84054, în urma lărgirii și modernizării acestuia la un prospect de 12,00m, inclusiv racordarea acestuia la drumul județean DJ 713.

Drumul județean DJ 713 este domeniu public al județului, respectiv DE 84054 este domeniu public al Comunei Moroeni, conform extraselor de carte funciară de informare analizate. Accesul la investiția propusă nu poate deservi o viitoare investiție la parcela IE 78137, aceasta fiind poziționată la est, accesul la parcela IE 78137 este deservit de drumul județean DJ 713. Largirea și modernizarea drumului de expoatare DE 84054 va reveni investitorului PUZ. Prin poziția terenului IE 87137, care este situat la est ul terenului reglementat prin PUZ, accesul la acesta nu este afectat sub nici o formă de bariere, parcări sau circulațiile ansamblului turistic. Organizarea șantierului se va organzia strict pe parcela care deservește investiția.

Terenul care se va ceda în urma lărgirii și modernizării drumului de exploatare DE 84054 și banda de decelerare aferentă drumului județean DJ 713 va deveni domeniu public, iar suprafața propusă spre cedare aparține exclusiv parcelei propusă pentru investiție, nu sunt afectate alte parcele domeniu privat al proprietarilor vecini.

Referitor la solicitarea dvs. privind analizarea unei soluții de acces legal și funcțional la parcela IE 78137, inclusiv pentru intervenții, care să fie clar reprezentată și reglementată, nu intră în competențele elaboratorului prezentului PUZ. In acest sens puteți iniția demersul unui PUZ în vederea dezvoltării și valorificării terenului dvs, inclusiv rezolvarea accesului și/sau racordul la DJ 713.

Referitor la observațiile privind utilitățile și posibilitatea racordării proprietății dvs., precizăm următoarele:

Soluțiile tehnice propuse pentru asigurarea echipării edilitare a obiectivului sunt în curs de elaborare prin studiile de fundamentare cerute în Avizul de Inițiere nr. 7413 din 01.07.2026: studiul de echipare edilitară, studiul hidrogeologic.

Referitor la observațiile privind restricții, ocupări de teren și impact asupra utilizării viitoare, precizăm următoarele:

Investiția propusă prin prezentul PUZ nu presupune ocupări temporare sau definitive, servituți, culoare de utilități, zone de protecție, restricții suplimentare de construire ori alte sarcini, asupra terenului dvs. IE 78137, nici asupra altor terenuri invecinate proprietate privată. Reglementările urbanistice se aplică strict terenului pe care se dorește dezvoltarea ansamblului turistic, respectiv asupra terenului beneficiarului IE 79734 și asupra DE 84054, drum de exploatare domeniu public al comunei Moroeni.

Referitor la diferențele de nivel, stabilitatea terenului dvs. și scurgerea apelor, nu este de competența elaboratorului prezentului PUZ furnizarea acestor informații. În acest sens puteți solicita o ridicare topografică, respectiv un studiu geotehnic strict pentru terenul dvs. IE 78137. Studiul de însorire pentru investiția PUZ se află momentan în lucru.

Referitor la retragerile limitei edificabile față de terenul dvs. IE 78137, respectiv față de limita estică cu care terenul se învecinează - se va păstra o retragere de min. de 8,00m, retragere care a fost menționată în documentația supusă Informării și consultării publicului atât în memoriul de prezentare cât și în planșele U-03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE.ZONIFICARE, respectiv U-04 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ. În acea retragere de 8,00m față de terenul dvs. au fost propuse spații verzi amenajate la sol.

Reglementările urbanistice aferente PUZ nu transferă asupra terenului dvs. obligații de retragere, protecție, acces sau spații verzi necesare investiției PUZ și nu împiedică dezvoltarea legală a proprietății dvs.

Referitor la observațiile privind documentația și avizele relevante, precizăm următoarele:

Documentația transmisă în vederea Informării și Consultării publicului - Varianta preliminară PUZ a fost pusă la dispoziția publicului în perioada de informare 12.10.2026-05.11.2026, perioadă în care documentația a putut fi consultată atât la sediul Primăriei Moroeni cât și pe site-ul instituției. Spre consultare au fost transmise atât piesele scrise, memoriul de prezentare și regulamentul local de urbanism aferent prezentului PUZ, piesele desenate inclusiv proprietatea asupra terenurilor, reglementările urbanistice și posibilitățile de mobilare, cât și Certificatul de Urbansim care a stat la baza PUZ, Avizul de Oportunitate.

Furnizarea extraselor PUG/RLU aplicabile parcelei dvs., IE 78137 nu intră în atribuțiile și competența elaboratorului prezentului PUZ, acestea pot fi solicitate autorității locale, Primăriei Moroeni, sau Consiliului Județean Dâmbovița. Perioada de avizare a documentație se inițiază după finalizarea etapei de informare și consultare a publicului, prin urmare procesul de avizare încă nu a

fost demarat. Studiile de fundamentare cerute prin Avizul de Inițiere nr. 7413 din 01.07.2026 sunt încă în lucru.

Referitor la solicitarea dvs. cu privire la încadrarea exactă a terenului dvs. în zonarea Parcului Natural Bucegi și în eventualele arii protejate suprapuse, cu indicarea restricțiilor și a actelor aplicabile, precizăm că nu este de competența noastră furnizarea acesteI informații, vă puteți adresa în acest sens Regiei naționale a pădurilor – Romsilva, Administrația Parcului Natural Bucegi.

Referitor la analizarea observațiilor și comunicarea răspunsului, precizăm următoarele:

Formularea răspunsurilor a fost făcută punctual, detaliind fiecare observație a dvs. în parte.

Referitor la pașii necesari pentru solicitarea și obținerea unui certificat de urbanism pentru parcela dvs. vă rugăm să vă adresați autorității în măsură pentru acest demers, respectiv Primăriei Moroeni.

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Prin arhitect Petronela Moldovan

SC PROARHITECTURA SRL
RO 17754300
ARHITECTURA/URBANISM

Corespondență:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Str. Episcopiei, Nr. 8, Arad
e-Mail: office@pro-arhitectura.ro
Telefon: 0756258667 – Arh. Petronela Moldovan