

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA VALEA DOFTANEI
PRIMĂRIA

Valea Doftanei, sat Teșila, str. Calea Doftanei, nr. 156, județul Prahova,
Tel. 0244365367, Fax 0244365202,
e-mail registratura@primariavaleadoftanei.ro Cod Fiscal 2843116

ANUNT PUBLIC

Nr. 862/9911 din 19.05.2026

În conformitate cu prevederile art.7, alin. (1), (2), (13) din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare, Primăria comunei Valea Doftanei propune spre consultare publică **Proiectul de hotărâre nr. 27450/19.05.2026 cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU "ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII", SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA și stabilirea perioadei de valabilitate a documentației de urbanism.**

Proiectul de act normativ, cu documentația aferentă, poate fi consultat:

- pe pagina de internet a Primăriei Valea Doftanei, la secțiunea „**Anunțuri-evenimente-procese verbale**”, supus și informării și consultării publicului în perioadele 04.10.2024 – 19.10.2024 și 10.04.2025 – 02.05.2025, etape ce s-au finalizat prin Raportul informării și consultării publicului, înregistrat cu nr. 14390 din 18.08.2025, întocmit de arhitectul șef al comunei Valea Doftanei
- la sediul Primăriei Valea Doftanei – Compartimentul urbanism, amenajarea teritoriului și mediu.

Copie a proiectului de hotărâre se poate obține pe bază de cerere, formulată de către persoanele interesate, depusă la registratura instituției.

Persoanele interesate pot trimite în scris, propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, privind proiectul de hotărâre supus consultării publice:

- prin poștă, la adresa Primăriei comunei Valea Doftanei, sat Teșila, str.Calea Doftanei, nr.156;
- prin fax la nr. 0244365202;
- prin e-mail la adresa registratura@primariavaleadoftanei.ro, începând cu data anunțului până la data de 28.05.2026, reprezentând termenul de consultare publică – primire propuneri/sugestii/opinii.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandare la **Proiectul de hotărâre nr. 27447/19.05.2026 cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU "ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII", SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA și stabilirea perioadei de valabilitate a documentației de urbanism.**

Secretar General al UAT Valea Doftanei
✎ *Violeta Cristina Comărniceanu*



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA VALEA DOFTANEI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA și stabilirea perioadei de valabilitate a documentației de urbanism

- proiect -

Având în vedere :

- proiectul de hotărâre nr. 27450 din 19.05.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA și stabilirea perioadei de valabilitate a documentației de urbanism, inițiat de Primarul Comunei Valea Doftanei, dl. Lucian Vileford Costea;
- referatul de aprobare nr. 27451 din 19.05.2026, al inițiatorului proiectului de hotărâre, primarul comunei Valea Doftanei;
- raportul de specialitate nr. 859/9852/19.05.2026, întocmit de către Compartimentul de Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Mediu;
- Propunerea de documentatie PLAN URBANISTIC ZONAL : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN ”ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA;
- HCL nr. 1 din 14.01.2000 cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General si a Regulamentului Local de Urbanism;
- Punctul de vedere favorabil nr. 22 din 07.05.2026 emis de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Prahova – Arhitect Șef, înregistrat la Primăria comunei Valea Doftanei cu nr. 9790 din 19.05.2026;
- Avizul Consiliului Județean Prahova nr. 11905/2026, înregistrat la registratura Primăriei comunei Valea Doftanei cu nr. 9661/18.05.2026;
- Avizul Arhitectului Șef al UAT Valea Doftanei, înregistrat cu nr. 9796 din 19.05.2026;
- Raportul informării și consultării publicului, înregistrat cu nr. 14390 din 18.08.2025, întocmit de arhitectul șef al comunei Valea Doftanei;

Luând în considerare

- avizul de legalitate nr. 27452 din 19.05.2026, al Secretarului General-UAT Valea Doftanei;
- avizul Comisiei Juridice, pentru buget-finanțe, urbanism, protecția mediului și amenajarea teritoriului și pentru administrarea domeniului public și privat al comunei Valea Doftanei, nr. C1-42;

În conformitate cu prevederile:

- art. 32 alin. (1) lit. b), alin. (5) lit. a), art. 44, art. 45 lit. b), art.47 alin.(1), alin. (2) lit. a)- e), art. 48¹, art. 56 alin. (4) și alin. (5), art. 58-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 4, art. 6, art. 34-40 din anexa la Ordinul nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul dispozițiilor :

- art. 133 alin. (2), lit. a), art. 197; art. 129, alin. (2) lit. c); alin. (6) lit. c); art 139 alin. (3), lit. e); art. 196, alin. (1), lit a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al comunei Valea Doftanei, județul Prahova:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal - SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA, sat Teșila, str. Lacului, NC 27731 (actual 36585) tarla 42, parcelele A578, F577, F578 -pct. Valea Teșilei, punct „Podul Frumos”, NC 27586 (actual 36595) tarla 42, parcela F578, NC 26309 (actual 36538), inițiator MNM VENTURE RETAIL S.R.L., conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism - Plan Urbanistic Zonal - SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU ” ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA **este de 5 ani**, de la data aprobării documentației.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul comunei Valea Doftanei, prin aparatul de specialitate.

Art.4. Prezenta hotărâre, prin grija secretarului general al comunei Valea Doftanei, se aduce la cunoștință publică și se transmite autorităților și persoanelor interesate, în termenul prevăzut de lege:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului comunei Valea Doftanei;
- Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Mediu;
- Se publică pe site-ul www.primariavaleadoftanei.ro.

Inițiator,

Lucian Vileford Costea

Primarul comunei Valea Doftanei

Nr. 27450

Din 19.05.2026

Prezenta Hotărâre a fost adoptată cu __ voturi pentru din totalul de __ consilieri locali prezenți, cu respectarea art. 139 și 228 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA VALEA DOFTANEI
PRIMAR
NR. 27451 din 19.05.2026

REFERAT DE APROBARE

cu privire la Planului Urbanistic Zonal: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA și stabilirea perioadei de valabilitate a documentației de urbanism

Având în vedere:

- referatul de specialitate întocmit de către Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Mediu cu nr. 9849 din 19.05.2026;
- în conformitate cu prevederile legii 350/2001 - în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism de solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de elaborare și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal. Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- informarea și consultarea publicului, etapă ce s-a finalizat prin Raportul informării și consultării publicului, înregistrat cu nr. 14390 din 18.08.2025, întocmit de Arhitectul șef al comunei Valea Doftanei, la baza acestuia stau avizele și studiile prevăzute de lege;
- Punctul de vedere favorabil nr. 22 din 07.05.2026 emis de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Prahova – Arhitect Șef, înregistrat la Primăria comunei Valea Doftanei cu nr. 9790 din 19.05.2026;
- Avizul Consiliului Județean Prahova nr. 11905/2026, înregistrat la registratura Primăriei comunei Valea Doftanei cu nr. 9661/18.05.2026;
- Avizul Arhitectului Șef al UAT Valea Doftanei, înregistrat cu nr. 9796 din 19.05.2026;;
- față de scopul prezentului proiect de a stabili cele mai bune variante de organizare a terenului, atât din punct de vedere al funcționalității cât și din punct de vedere al accesibilității, vă propun spre dezbatere și aprobare Proiectul de hotărâre **atașat prezentului referat.**

Primar
Lucian Vileford Costea

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA VALEA DOFTANEI
PRIMĂRIA

Valea Doftanei, sat Tesila, str. Calea Doftanei, nr.156

Tel.0244365367, Fax 0244365202

www.primariavaleadoftanei.ro

CUI 2843116

URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 9849 din 19.05.2026

REFERAT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU " ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII", SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA și stabilirea perioadei de valabilitate a documentației de urbanism

Având în vedere :

- HCL nr.1 din 14.01.2000 cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General si a Regulamentului Local de Urbanism;

- Propunerea de documentatie **PLAN URBANISTIC ZONAL : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU " ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII", SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA**

- Certificatul de urbanism nr. 156 din 11.06.2024 având ca scop întocmire **PLAN URBANISTIC ZONAL : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU " ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII", SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA**

- Avizul favorabil al Consiliului Județean Prahova nr. 11905/2026, înregistrat la registratura Primăriei comunei Valea Doftanei cu nr. 9661/18.05.2026.

- Punctul de vedere favorabil nr. 22 din 07.05.2026 emis de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Prahova – Arhitect Șef, înregistrat la Primăria comunei Valea Doftanei cu nr. 9790 din 19.05.2026.

- Avizul Arhitectului Șef al UAT Valea Doftanei înregistrat cu nr. 9796 din 19.05.2026

Văzând prevederile:

- art. 32 alin. (1) lit. b), alin. (5) lit. a), art. 44, art. 45 lit. b), art.47 alin.(1), alin. (2) lit. a)- e), art. 48¹, art.56 alin. (4), art.58-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 4, art. 6, art. 34 - 40 din anexa la Ordinul nr. 2701/2010 privind aprobarea

Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- art. 56, alin. 4 și alin. 5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de elaborare și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal. Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la : regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Prin proiectul de hotărâre ce are la baza prezentul referat, se propune aprobarea **Planului Urbanistic Zonal : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU "ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII", SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA și stabilirea perioadei de valabilitate a documentației de urbanism de 5 ani (valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora) a documentației de urbanism - Planului Urbanistic Zonal, amplasament comuna Comuna Valea Doftanei, sat Teșila, inițiator MNM VENTURE RETAIL SRL.**

Planul Urbanistic Zonal a fost supus informării și consultării publicului în perioadele 04.10.2024 – 19.10.2024 și 10.04.2025 – 02.05.2025, etape ce s-au finalizat prin Raportul informării și consultării publicului, înregistrat cu nr. 14390 din 18.08.2025, întocmit de arhitectul șef al comunei Valea Doftanei, la baza acestuia stau avizele și studiile prevăzute de lege, după cum urmează:

- Aviz Agenția de Protecție a Mediului Prahova
- Aviz Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate – Serviciul Teritorial Prahova (SIT NATURA 2000)
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Prahova
- Aviz Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Buzău Ialomița - SGA Prahova
- Aviz Ministerul Turismului
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
- Aviz Garda Forestieră
- Aviz ANIF
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Prahova
- Aviz Distribuție Energie Electrică România
- Aviz Orange
- Aviz SGL Valea Doftanei
- Aviz Consiliul Județean Prahova

- Aviz drum local – Primăria Valea Doftanei
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență Prahova

Studii de specialitate:

- Studiu geotehnic verificat de verificator Af,
 - Studiu de circulație;
 - Studiu pedologic;
 - Studiu de echipare edilitară
 - Studiu de rezistență mecanică și stabilitate pentru masivele de pământ și terenul de fundare a tuturor tipurilor de construcții prin investigații geotehnice verificat de verificator Ag
 - Studiu topografic vizat OCPI Prahova
- Certificatul de urbanism nr. 156 din 11.06.2024 , memoriu de prezentare, regulament local de urbanism, planșa încadrare în teritoriu, planșa situație existentă, planșa reglementări urbanistice, planșa reglementări tehnico-edilitare, planșa proprietate asupra terenurilor, planșa propunere de ilustrare urbanistică, plan topografic Sc 1:500, anunț public;

Pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU " ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII", SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA,** amplasament comuna Comuna Valea Doftanei, sat Teșila, str. Lacului, NC 27731 (actual 36585) tarla 42, parcelele A578, F577, F578 -pct. Valea Teșilei, punct "Podul Frumos", NC 27586 (actual 36595) tarla 42, parcela F578, NC 26309 (actual 36538), **inițiator MNM VENTURE RETAIL S.R.L. , proiectant: S.C. ALTUMI STUDIO S.R.L.,** în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și a evaluării documentației în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului a Județului Prahova, a fost emis **Punctul de vedere favorabil nr.22 din 07.05.2026.**

Având în vedere cele expuse, precum și în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit.a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este necesară elaborarea proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea **Planului Urbanistic Zonal – PLAN URBANISTIC ZONAL : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU " ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII", SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA** și stabilirea perioadei de valabilitate a documentației de urbanism .

Arhitect șef,
Tănase Ștefan



Întocmit,
Stanciu Cosmina Ileana



**ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA VALEA DOFTANEI
PRIMARIA**

Valea Doftanei, sat Teșila, str. Calea Doftanei, nr.156
Tel.0244365367, Fax 0244365202
www.primariavaleadoftanei.ro
CUI 2843116

Nr. 14390/18.08.2025

**R A P O R T
PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI
PENTRU DOCUMENTAȚIA:**

**P.U.Z .- SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI
EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU " ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII",
SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA
VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA.**

AMPLASAMENT: Comuna Valea Doftanei, sat Teșila, str. Lacului, NC 27731, NC 27586, NC 26309.

BENEFICIAR: SC MNM VENTURE RETAIL SRL

PROIECTANT:

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: ALTUMI STUDIO SRL

Șef de proiect: Urb. Alexandru Băjenaru, atestat R.U.R. Dz0, E

Proiectat / Întocmit: Urb. Alexandra Tudor, atestat R.U.R. Dz0, E

OBIECTIVELE CONSULTĂRII:

Se dorește stabilirea impactului asupra populației privind documentația urbanistică:

**P.U.Z .- SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI
EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU " ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII",
SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA
VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA.**

METODOLOGIA FOLOSITĂ:

PERIOADA CONSULTĂRII :

Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor s-a desfășurat în perioada: 04.10.2024 – 19.10.2024, 10.04.2025 – 02.05.2025.

Prin afișarea documentației pe site-ul Primăriei www.primariavaleadoftanei.ro (Activitatea de informare și consultare a populației pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului) și s-a adus la cunostinta publicului / societăților interesate conținutul documentației P.U.Z - **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN "ZONĂ REZIDENȚIALĂ" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU " ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII", SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA**, faza de elaborare propuneri.

Investitorul a afișat în teren panoul pentru informarea publicului.

ORGANIZATOR: - SC MNM VENTURE RETAIL SRL

BAZA LEGALĂ:

- În conformitate cu prevederile art. 57 și art. 61 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- În baza art. 42 – 44 din Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului și de urbanism;

LOCUL DESFĂȘURĂRII CONSULTĂRII:

- Comuna Valea Doftanei, sat Teșila, str. Calea Doftanei, nr. 156, jud. Prahova;

SUPUSE CONSULTĂRII SE GĂSESC LA:

SEDIUL PRIMĂRIEI VALEA DOFTANEI: : memoriu de prezentare, regulament local de urbanism, planșa încadrare în teritoriu, planșa situație existentă, planșa reglementări urbanistice, planșa reglementări tehnico-edilitare, planșa proprietate asupra terenurilor, planșa propunere de ilustrare urbanistică, plan topographic Sc 1:500.

GRUPURI ȚINTĂ PENTRU IDENTIFICARE:

- Au fost notificați proprietarii imobilelor situate în zona de studiu, vecini cu imobilele aflate în proprietatea SC MNM VENTURE RETAIL SRL
- Au fost transmise 9 notificări către persoanele fizice și juridice aflate în zona de studiu.

DESCRIEREA PROCESULUI DE CONSTATARE :

PARTICIPANȚI : -

ASPECTE DISCUTATE, COMENTARIU / OBJECȚIUNI :

Urmare a vizualizării documentației pe site-ul primăriei au fost transmise prin poșta electronică către registratura primăriei comunei Valea Doftanei, obiecții/puncte de vedere de către următoarele persoane:

- **Domnul DAIA SILVIU COSMIN – proprietar al terenului identificat cu NC 23278, sesizare nr. 7082/24.04.2025;**
- **Domnul IORGA MARIUS – proprietar al terenului identificat cu NC 25042, sesizare nr. 7229/28.04.2025**
- **Domnii Tănase Mihai, Daia Silviu Cosmina, Marius Iorga, Piftor Eugen, Batranca Mircea, sesizare nr. 7373/29.04.2025**
- **Domnul Piftor Eugen – proprietar al terenului identificat cu NC 21626, sesizare nr. 7374/29.04.2025**
- **Doamna Mădălina Antohe – proprietar imobil aflat pe strada lacului, nr. 774, sesizare nr. 7662/30.04.2025 (termen sesizări 29.04.2025)**

REZULTATELE CONSULTĂRII :

AU FOST ÎNREGISTRATE OBJECȚIUNI SAU PUNCTE DE VEDERE

- **Domnul DAIA SILVIU COSMIN – proprietar al terenului identificat cu NC 23278**
- **Domnul IORGA MARIUS – proprietar al terenului identificat cu NC 25042**
- **Domnii Tănase Mihai, Daia Silviu Cosmina, Marius Iorga, Piftor Eugen, Batranca Mircea;**
- **Domnul Piftor Eugen – proprietar al terenului identificat cu NC 21626;**
- **Doamna Mădălina Antohe – proprietar imobil aflat pe strada lacului, nr. 774;**

RĂSPUNSUL INIȚIATORULUI PENTRU ASPECTELE SESIZATE PRIN OBJECȚII/PUNCTE DE VEDERE

”Subiect:

Răspuns la Adresa înregistrată la Registratura Primăriei Comunei Valea Doftanei, nr. 7082 din 24.04.2025,

Subsemnații

Argeșeanu Marius Ion, reprezentant al MNM Venture Retail Srl, în calitate de inițiator al documentației PUZ,

Și

Tudor Alexandra-Mihaela, reprezentant al Altumi Studio Srl, în calitate de proiectant de specialitate-urbanism, răspundem prin prezenta la Adresa nr. 7082 din 24.04.2025:

1. Eliminarea unui drum de acces comun existent

Proiectul propus implică desființarea unui drum de acces utilizat de zeci de ani de către proprietarii din zonă – drum care, în parte, a fost constituit ca servitute de trecere din terenul aflat în proprietatea mea. Drumul este menționat în documentațiile cadastrale oficiale și figurează inclusiv în autorizațiile de construire emise anterior, cu mențiunea expresă: "vizat spre neschimbare". Modificarea acestui acces esențial a fost realizată fără o consultare publică reală și fără o justificare tehnică transparentă, fapt ce ridică serioase îngrijorări privind respectarea drepturilor proprietarilor din zonă. În lipsa acestui drum, accesul la terenul meu este serios afectat, întrucât singura alternativă – dinspre Strada Lacului – este greu practicabilă din cauza pantei abrupte.

Prezenta documentație PUZ vizează reglementarea terenurilor ce aparțin inițiatorului, fără a afecta proprietățile învecinate. Așadar, accesul la cele două terenuri proprietate privată, N.C. 27731, respectiv N.C. 27586, se realizează din strada Lacului. Aceasta s-a aflat în consultare publică și în octombrie 2024, în forma inițială.

Partea desenată a documentației a fost realizată având ca suport informațiile și reprezentarea planului topografic vizat de OCPI Prahova. Așadar, căile de circulație din zonă au fost reprezentate conform acestor date oficiale.

În urma verificărilor cu reprezentanții administrației publice, drumul menționat de dumneavoastră, nu figurează în registrele acestora și nu este înscris ca drum public. Menționăm faptul că propunerile PUZ nu afectează accesul la un drum public, al terenurilor învecinate. După cum reiese din reprezentarea planșelor, toate terenurile învecinate sunt poziționate către un drum de acces, fie direct din Strada Lacului, fie prin intermediul unui alt drum, până la aceasta.

Prezenta documentație nu modifică în niciun fel modul în care terenurile învecinate își au accesul.

Conform documentației cadastrale și a informațiilor oficiale transmise de OCPI Prahova (prin avizarea planului topografic PUZ), drumul menționat de dumneavoastră nu este înscris ca drum public sau comunal și nu are un statut juridic recunoscut care să impună păstrarea lui în forma actuală prin reglementările PUZ.

În absența unui titlu de proprietate publică sau a unei servituți de trecere înscrise legal, nu există obligația reglementării acestui drum în cadrul PUZ.

Accesul terenurilor învecinate este asigurat, conform extraselor de carte funciară și ridicărilor topografice avizate, exclusiv din strada Lacului sau prin drumurile deja existente în rețelele de circulație din zonă. Nicio proprietate nu rămâne fără acces legal la un drum public în urma acestui PUZ, întrucât propunerile vizează exclusiv terenurile ce aparțin inițiatorului. Menționăm că reglementările propuse nu afectează în niciun fel drepturile existente ale vecinilor, întrucât niciunul dintre drumurile utilizate anterior nu este suprimat prin documentația PUZ, ci pur și simplu nu este inclus în zona reglementată, deoarece nu aparține inițiatorului și nu este identificat ca drum public.

Înțelegem că drumul denumit informal „Podul Frumos” a fost utilizat în trecut pentru accesul către terenuri, însă dorim să subliniem faptul că utilizarea îndelungată a unui traseu nu echivalează cu recunoașterea sa ca drum de exploatare cu caracter juridic. Conform legislației în vigoare, drumurile de exploatare agricolă se constituie în mod legal prin documentații cadastrale, parcelări sau reglementări urbanistice, iar nu prin uz exclusiv sau percepție comună.

2. Lipsa de răspuns la sesizările anterioare

Această problemă a fost semnalată anterior, prin adresa nr. 5962/21.03.2023, transmisă de un grup de vecini, însă până la această dată nu s-a primit niciun răspuns oficial –

Prezenta documentație a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 156 / 11.06.2024, respectiv a Avizului de Oportunitate nr. 14955 / 12.09.2024, așadar, adresa menționată de dumneavoastră nu corespunde cu perioada în care a fost demarată prezenta documentație.

3. Posibil impact asupra unui sit protejat

Având în vedere că zona proiectului se suprapune, cu un sit Natura 2000, solicit respectarea cu strictețe a tuturor obligațiilor legale privind protecția mediului, a habitatului natural a faunei, inclusiv realizarea studiilor de impact și obținerea tuturor avizelor necesare.

Prin urmare, solicit următoarele:

- Reintroducerea drumului comunal în documentația PUZ, în forma sa actuală;
- Organizarea unei întâlniri publice reale cu proprietarii afectați;
- Comunicarea documentației aferente modificării cadastrale și a avizelor pentru PUZ.

Parte a procesului de elaborare a prezentei documentații a constituit și elaborarea unui Studiu de Evaluare Adecvată și a unui Raport de Mediu, în urma comisiilor tehnice din cadrul Agenției pentru protecția Mediului Prahova, unde au fost prezenți și reprezentanți ai ANANP., precum și ai instituțiilor interesate. Așadar, au fost efectuate toate diligențele necesare, pentru ca dezvoltarea acestei zone să nu contravină mediului natural.

În acest sens, vă invităm, în data de 08.07.2025, ora 13:00, la sediul primăriei din comuna Valea Doftanei, pentru a participa la dezbaterile finale de mediu.

Menționăm faptul că, în cadrul procedurii de consultare a publicului, în cadrul elaborării PUZ, a fost anunțată ședința de dezbateri publice, în data de 17.04.2025, ora 11:00, la sediul primăriei comunei Valea Doftanei, la care nu s-a prezentat nicio persoană interesată.

În concluzie, reiterăm că prezentul PUZ respectă toate normele legale și tehnice în vigoare și nu aduce atingere niciunei proprietăți învecinate. Atașat prezentei, vă rog să regăsiți și planul topografic vizat de OCPI Prahova.

Data,

12.05.2025

Cu stimă,
Altumi Studio Srl
MNM Venture Retail Srl"

"Subiect:

Răspuns la Adresa înregistrată la Registratura Primăriei Comunei Valea Doftanei, nr. 7229 din 28.04.2025,

Subsemnării

Argeșeanu Marius Ion, reprezentant al MNM Venture Retail Srl, în calitate de inițiator al documentației PUZ,

și

Tudor Alexandra-Mihaela, reprezentant al Altumi Studio Srl, în calitate de proiectant de specialitate-urbanism, răspundem prin prezenta la Adresa nr. 7229 din 28.04.2025:

1. Eliminarea unui drum de acces comun existent

Proiectul propus implică desființarea unui drum de acces utilizat de zeci de ani de către proprietarii din zona – personal timp de 20 ani, începând cu anul 2005, drum care, în parte, a fost constituit ca servitute de trecere și din terenul aflat în proprietatea mea. Drumul este menționat în documentațiile cadastrale oficiale și figurează inclusiv în autorizațiile de construire emise anterior, cu mențiunea expresă, "vizat spre neschimbare". Modificarea acestui acces esențial a fost realizată fără o consultare publică reală și fără o justificare tehnică transparentă, fapt ce ridică serioase îngrijorări privind respectarea drepturilor proprietarilor din zona. În lipsa acestui drum, accesul la terenul meu este serios afectat, întrucât singura alternativă - dinspre Strada Lacului - este greu practicabilă din cauza pantei abrupte.

Prezenta documentație PUZ vizează reglementarea terenurilor ce aparțin inițiatorului, fără a afecta proprietățile învecinate. Așadar, accesul la cele două terenuri proprietate privată, N.C. 27731, respectiv N.C. 27586, se realizează din strada Lacului. Aceasta s-a aflat în consultare publică și în octombrie 2024, în forma inițială.

Partea desenată a documentației a fost realizată având ca suport informațiile și reprezentarea planului topografic vizat de OCPI Prahova. Așadar, căile de circulație din zonă au fost reprezentate conform acestor date oficiale..

În urma verificărilor cu reprezentanții administrației publice, drumul menționat de dumneavoastră, nu figurează în registrele acestora și nu este înscris ca drum public. Menționăm faptul că propunerile PUZ nu afectează accesul la un drum public, al terenurilor învecinate. După cum reiese din reprezentarea planșelor, toate terenurile învecinate sunt poziționate către un drum de acces, fie direct din Strada Lacului, fie prin intermediul unui alt drum, până la aceasta.

Prezenta documentație nu modifică în niciun fel modul în care terenurile învecinate își au accesul.

Conform documentației cadastrale și a informațiilor oficiale transmise de OCPI Prahova (prin avizarea planului topografic PUZ), drumul menționat de dumneavoastră nu este înscris ca drum public sau comunal și nu are un statut juridic recunoscut care să impună păstrarea lui în forma actuală prin reglementările PUZ.

În absența unui titlu de proprietate publică sau a unei servituți de trecere înscrise legal, nu există obligația reglementării acestui drum în cadrul PUZ.

Accesul terenurilor învecinate este asigurat, conform extraselor de carte funciară și ridicărilor topografice avizate, exclusiv din strada Lacului sau prin drumurile deja existente în rețelele de circulație din zonă. Nicio proprietate nu rămâne fără acces legal la un drum public în urma acestui PUZ, întrucât propunerile vizează exclusiv terenurile ce aparțin inițiatorului. Menționăm că reglementările propuse nu afectează în niciun fel drepturile existente ale vecinilor, întrucât niciunul dintre drumurile utilizate anterior nu este suprimat prin documentația PUZ, ci pur și simplu nu este inclus în zona reglementată, deoarece nu aparține inițiatorului și nu este identificat ca drum public.

Înțelegem că drumul denumit informal „Podul Frumos” a fost utilizat în trecut pentru accesul către terenuri, însă dorim să subliniem faptul că utilizarea îndelungată a unui traseu nu echivalează cu recunoașterea sa ca drum de exploatare cu caracter juridic. Conform legislației în vigoare, drumurile de exploatare agricolă se constituie în mod legal prin documentații cadastrale, parcelări sau reglementări urbanistice, iar nu prin uz exclusiv sau percepție comună.

2. Lipsa de raspuns la sesizarile anterioare

Aceasta problema a fost semnalata anterior, prin adresa nr. 5962/21.03.2023, insa pana la aceasta data nu am primit niciun raspuns oficial.

Prezenta documentație a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 156 / 11.06.2024, respectiv a Avizului de Oportunitate nr. 14955 / 12.09.2024, așadar, adresa menționată de dumneavoastră nu corespunde cu perioada în care a fost demarată prezenta documentație.

3. Posibil impact asupra unui sit protejat

Având în vedere ca zona proiectului se suprapune cu un sit Natura 2000, solicit respectarea cu strictețe a tuturor obligațiilor legale privind protecția mediului, a habitatului natural a faunei, inclusiv realizarea studiilor de impact și obținerea tuturor avizelor necesare.

Prin urmare, solicit următoarele:

- Reintroducerea drumului comunal în documentația PUZ, în forma sa actuală;
- Organizarea unei întâlniri publice reale cu proprietarii afectați;
- Comunicarea documentației aferente modificării cadastrale și a avizelor pentru PUZ.

Parte a procesului de elaborare a prezentei documentații a constituit și elaborarea unui Studiu de Evaluare Adecvată și a unui Raport de Mediu, în urma comisiilor tehnice din cadrul Agenției pentru protecția Mediului Prahova, unde au fost prezenți și reprezentanți ai ANANP., precum și ai instituțiilor interesate. Așadar, au fost efectuate toate diligențele necesare, pentru ca dezvoltarea acestei zone să nu contravină mediului natural.

În acest sens, vă invităm, în data de 08.07.2025, ora 13:00, la sediul primăriei din comuna Valea Doftanei, pentru a participa la dezbaterile finale de mediu.

Menționăm faptul că, în cadrul procedurii de consultare a publicului, în cadrul elaborării PUZ, a fost anunțată ședința de dezbatere publică, în data de 17.04.2025, ora 11:00, la sediul primăriei comunei Valea Doftanei, la care nu s-a prezentat nicio persoană interesată.

În concluzie, reiterăm că prezentul PUZ respectă toate normele legale și tehnice în vigoare și nu aduce atingere niciunei proprietăți învecinate. Atașat prezentei, vă rog să regăsiți și planul topografic vizat de OCPI Prahova.

Data,

12.05.2025

Cu stimă,
Altumi Studio Srl
MNM Venture Retail Srl"

" Subiect:

Răspuns la Adresa înregistrată la Registratura Primăriei Comunei Valea Doftanei, nr. 7373 din 29.04.2025,

Subsemnații

Argeșeanu Marius Ion, reprezentant al MNM Venture Retail Srl, în calitate de inițiator al documentației PUZ,
și

Tudor Alexandra-Mihaela, reprezentant al Altumi Studio Srl, în calitate de proiectant de specialitate-urbanism, răspundem prin prezenta la Adresa nr. 7373 din 29.04.2025:

Prezenta documentație PUZ vizează reglementarea terenurilor ce aparțin inițiatorului, fără a afecta proprietățile învecinate. Așadar, accesul la cele două terenuri proprietate privată, N.C. 27731, respectiv N.C. 27586, se realizează din strada Lacului. Partea desenată a documentației a fost realizată având ca suport informațiile și reprezentarea planului topografic vizat de OCPI Prahova. Așadar, căile de circulație din zonă au fost reprezentate conform acestor date oficiale..

În urma verificărilor cu reprezentanții administrației publice, drumul menționat de dumneavoastră, nu figurează în registrele acestora și nu este înscris ca drum public. Menționăm faptul că propunerile PUZ nu afectează accesul la un drum public, al terenurilor învecinate. După cum reiese din reprezentarea planșelor, toate terenurile învecinate sunt poziționate către un drum de acces, fie direct din Strada Lacului, fie prin intermediul unui alt drum, până la aceasta.

Prezenta documentație nu modifică în niciun fel modul în care terenurile învecinate își au accesul.

Conform documentației cadastrale și a informațiilor oficiale transmise de OCPI Prahova (prin avizarea planului topografic PUZ), drumul menționat nu este înscris ca drum public sau comunal și nu are un statut juridic recunoscut care să impună păstrarea lui în forma actuală prin reglementările PUZ.

În absența unui titlu de proprietate publică sau a unei servituți de trecere înscrise legal, nu există obligația reglementării acestui drum în cadrul PUZ.

Accesul terenurilor învecinate este asigurat, conform extraselor de carte funciară și ridicărilor topografice avizate, exclusiv din strada Lacului sau prin drumurile deja existente în rețelele de circulație din zonă. Nicio proprietate nu rămâne fără acces legal la un drum public în urma acestui PUZ, întrucât propunerile vizează exclusiv terenurile ce aparțin inițiatorului. Menționăm că reglementările propuse nu afectează în niciun fel drepturile existente ale vecinilor, întrucât niciunul dintre drumurile utilizate anterior nu este suprimat prin documentația PUZ, ci pur și simplu nu este inclus în zona reglementată, deoarece nu aparține inițiatorului și nu este identificat ca drum public.

Înțelegem că drumul denumit informal „Podul Frumos” a fost utilizat în trecut pentru accesul către terenuri, însă dorim să subliniem faptul că utilizarea îndelungată a unui traseu nu echivalează cu recunoașterea sa ca drum de exploatare cu caracter juridic. Conform legislației în vigoare, drumurile de exploatare agricolă se constituie în mod legal prin documentații cadastrale, parcelări sau reglementări urbanistice, iar nu prin uz exclusiv sau percepție comună.

În concluzie, reiterăm că prezentul PUZ respectă toate normele legale și tehnice în vigoare și nu aduce atingere niciunei proprietăți învecinate. Atașat prezentei, vă rog să regăsiți și planul topografic vizat de OCPI Prahova.

Data,

12.05.2025

Cu stimă,
Altumi Studio Srl
MNM Venture Retail Srl"

"Subiect:

Răspuns la Adresa înregistrată la Registratura Primăriei Comunei Valea Doftanei, nr. 7374 din 29.04.2025,

Subsemnații

Argeșeanu Marius Ion, reprezentant al MNM Venture Retail Srl, în calitate de inițiator al documentației PUZ,

Și

Tudor Alexandra-Mihaela, reprezentant al Altumi Studio Srl, în calitate de proiectant de specialitate-urbanism, răspundem prin prezenta la Adresa nr. 7374 din 29.04.2025:

Prezenta documentație PUZ vizează reglementarea terenurilor ce aparțin inițiatorului, fără a afecta proprietățile învecinate. Așadar, accesul la cele două terenuri proprietate privată, N.C. 27731, respectiv N.C. 27586, se realizează din strada Lacului. Partea desenată a documentației a fost realizată având ca suport informațiile și reprezentarea planului topografic vizat de OCPI Prahova. Așadar, căile de circulație din zonă au fost reprezentate conform acestor date oficiale..

În urma verificărilor cu reprezentanții administrației publice, drumul menționat de dumneavoastră, nu figurează în registrele acestora și nu este înscris ca drum public. Menționăm faptul că propunerile PUZ nu afectează accesul la un drum public, al terenurilor învecinate. După cum reiese din reprezentarea planșelor, toate terenurile învecinate sunt poziționate către un drum de acces, fie direct din Strada Lacului, fie prin intermediul unui alt drum, până la aceasta.

Prezenta documentație nu modifică în niciun fel modul în care terenurile învecinate își au accesul.

Conform documentației cadastrale și a informațiilor oficiale transmise de OCPI Prahova (prin avizarea planului topografic PUZ), drumul menționat de dumneavoastră nu este înscris ca drum public sau comunal și nu are un statut juridic recunoscut care să impună păstrarea lui în forma actuală prin reglementările PUZ.

În absența unui titlu de proprietate publică sau a unei servituți de trecere înscrise legal, nu există obligația reglementării acestui drum în cadrul PUZ.

Accesul terenurilor învecinate este asigurat, conform extraselor de carte funciară și ridicărilor topografice avizate, exclusiv din strada Lacului sau prin drumurile deja existente în rețelele de circulație din zonă. Nicio proprietate nu rămâne fără acces legal la un drum public în urma acestui PUZ, întrucât propunerile vizează exclusiv terenurile ce aparțin inițiatorului. Menționăm că reglementările propuse nu afectează în niciun fel drepturile existente ale vecinilor, întrucât niciunul dintre drumurile utilizate anterior nu este suprimat prin documentația PUZ, ci pur și simplu nu este inclus în zona reglementată, deoarece nu aparține inițiatorului și nu este identificat ca drum public.

Înțelegem că drumul denumit informal „Podul Frumos” a fost utilizat în trecut pentru accesul către terenuri, însă dorim să subliniem faptul că utilizarea îndelungată a unui traseu nu echivalează cu recunoașterea sa ca drum de exploatare cu caracter juridic. Conform legislației în vigoare, drumurile de exploatare agricolă se constituie în mod legal prin documentații cadastrale, parcelări sau reglementări urbanistice, iar nu prin uz exclusiv sau percepție comună.

În concluzie, reiterăm că prezentul PUZ respectă toate normele legale și tehnice în vigoare și nu aduce atingere niciunei proprietăți învecinate. Atașat prezentei, vă rog să regăsiți și planul topografic vizat de OCPI Prahova.

Data,

12.05.2025

Cu stimă,
Altumi Studio Srl
MNM Venture Retail Srl”

“Subiect:

Răspuns la Adresa înregistrată la Registratura Primăriei Comunei Valea Doftanei, nr. 7662 din 30.04.2025,

Subsemnații

Argeșeanu Marius Ion, reprezentant al MNM Venture Retail Srl, în calitate de inițiator al documentației PUZ,

Și

Tudor Alexandra-Mihaela, reprezentant al Altumi Studio Srl, în calitate de proiectant de specialitate-urbanism, răspundem prin prezenta la Adresa nr. 7662 din 30.04.2025:

Documentația prezentată în etapa anunțului de intenție elaborare PUZ se afla, în 2024, în prima fază de elaborare a propunerilor, în urma obținerii Avizului de Oportunitate, așa cum am precizat la momentul respectiv.

Ulterior, conform solicitărilor, atât a Certificatului de Urbanism, cât și a Avizului de Oportunitate, au fost demarate toate studiile necesare pentru elaborarea unor propuneri care să nu contravină zonei și care să urmărească în același timp o dezvoltare coerentă și sigură a acesteia.

În urma studiilor elaborate, de ingineri specializați, am ajuns la forma actuală a propunerilor, ce au obiectivul de a reglementa terenurile ce aparțin inițiatorului, entitate privată, fără a afecta proprietățile private învecinate.

1. Terenul meu nu face parte din zona PUZ studiată și nu este inclus în limitele analizate de planul urbanistic. Cu toate acestea, în planșele tehnice apare trasată o rețea electrică (Rețea 0.4kV TYIR) care traversează terenul meu, deși nu este un teren vizat de documentație, nu aparține dezvoltatorului și nu este domeniu public. Consider că este inacceptabil ca într-un PUZ să fie propusă amplasarea unor rețele pe un teren care nu face parte din proiect și nu a fost consultat sau implicat în elaborare. Terenul meu este proprietate privată și nu există niciun acord sau temel legal pentru astfel de propuneri.

Avizul Distribuție Energie Electrică România nr. 3010240808956 / 24.10.2024, menționat în planșele PUZ-ului, se referă exclusiv la alimentarea proiectului dezvoltatorului de pe terenul pentru care este elaborat PUZ-ul, printr-un post de transformare și rețele subterane realizate pe terenul său. Acest aviz nu autorizează trasarea de rețele electrice prin proprietăți private ale altor persoane și nu poate justifica propunerea trasării unei Rețele 0.4kV TYIR peste terenul meu, care nu face parte din zona PUZ studiată și nu a fost pus la dispoziția proiectului. Așadar, consider că această propunere nu are bază legală și solicit eliminarea ei din documentația PUZ.

De asemenea, menționez că rețeaua indicată în planșe nu este o rețea existentă în prezent – nu există cabluri electrice supraterane care să traverseze valcelul și nici traseu subteran, deoarece nu a existat vreo intervenție de săpătură în acea zonă, pe sub valcel, utilizarea acestui tip de rețele fiind relativ nouă. Așadar, traseul menționat în documentație pare a fi doar o propunere arbitrară, fără bază reală în teren.

Planșa de rețele tehnico-edilitare reprezintă o ilustrare a rețelelor existente în zonă. Aceasta este realizată prin preluarea informațiilor din Avizele de Amplasament obținute de la instituțiile răspunzătoare de această zonă.

Prin urmare, pentru rețelele de energie electrică, a fost obținut avizul de amplasament favorabil nr. 3010240808956 / 24.10.2024, din partea Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Ploiești, cu privire la posibilitatea de racordare a terenurilor N.C. 27731, respectiv N.C. 27586. Acesta a fost însoțit de planșa de reprezentare a rețelelor în zonă (regăsiți atașat prezentei, avizul), situație ce a fost preluată în planșa Rețelelor tehnico-edilitare a documentației. Precizăm că această soluție nu implică în niciun fel o intenție de realizare a infrastructurii pe proprietăți private neincluse în PUZ. Poziționarea grafică este rezultatul unei prelucrări cartografice la scară generală, fără intenția de a impune soluții tehnice definitive pe terenuri străine de proiect. Mai mult, în urma discuției telefonice avute cu dumneavoastră, înainte de transmiterea în scris a observațiilor, am actualizat această planșă, corectând traseul liniei electrice (regăsiți atașat prezentei, planșa).

În fazele ulterioare PUZ, orice infrastructură edilitară va fi proiectată exclusiv pe terenurile inițiatorului sau pe domeniul public, cu respectarea avizelor legale și, acolo unde e necesar, cu acordul expres al proprietarilor afectați. În consecință, planșa PUZ a fost revizuită pentru a elimina orice ambiguitate privind acest aspect.

2. Lărgirea Străzii Lacului în dreptul proprietății mele apare ca intenție în documentație, dar fără o strategie clară la nivelul întregii străzi, care are peste 2 km lungime. Această afectare punctuală, conform plansei 3, nu contribuie semnificativ la accesibilitatea generală. Solicit ca orice propunere de lărgire să fie tratată unitar și proporțional, pe terenul proiectului în sine. În planșa U03 - Reglementări Urbanistice Propuse este menționat un „studiu de circulație elaborat de SC Servtop SRL”, care ar sta la baza propunerii de profil pentru Strada Lacului. Totuși, acest studiu nu este inclus în documentația PUZ publicată și nu poate fi analizat în raport cu reglementările propuse. În lipsa acestui document, impactul generat de investiție nu poate fi evaluat obiectiv, iar propunerea de afectare a terenurilor vecine (inclusiv pentru lărgirea străzii) nu este fundamentată tehnic.

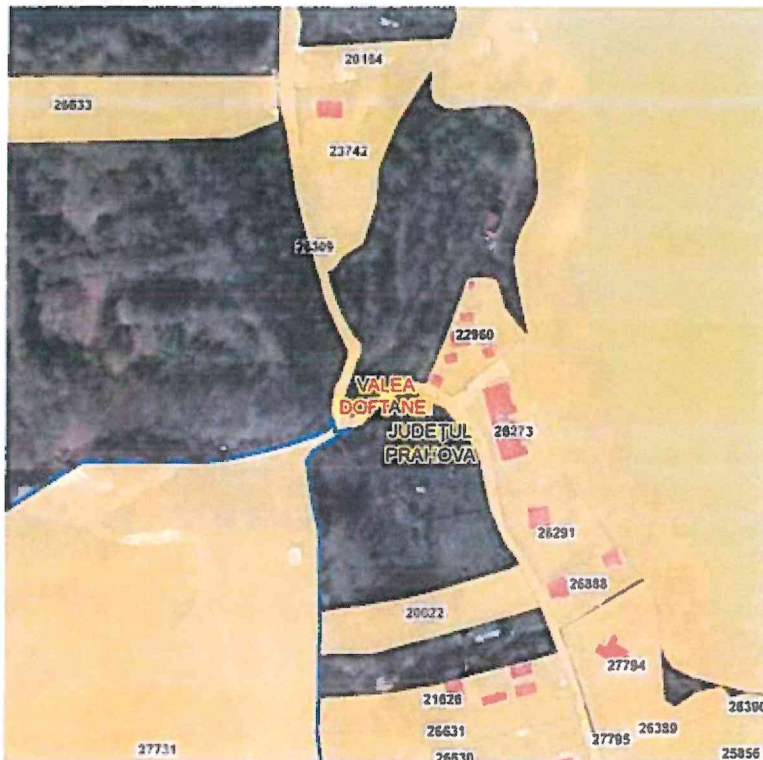
Așa cum este menționat în documentația PUZ, propunerea de lărgire a străzii Lacului, a rezultat din urma elaborării Studiului de Circulație, pe care vă rugăm să îl regăsiți atașat prezentei. În completarea acestuia, documentația PUZ precizează: Soluția tehnică finală va fi stabilită în fazele ulterioare PUZ, în corelare cu proiectul ce va viza modernizarea întregului traseu al Străzii Lacului. Modernizarea traseului străzii Lacului reprezintă o documentație de sine stătătoare, ce poate fi inițiată doar de administrația publică. Așadar, până la elaborarea unei astfel de documentații, terenurile ce nu aparțin inițiatorului acestui PUZ, nu vor fi afectate ca urmare a acestei documentații.

Reiterăm faptul că recomandările cuprinse în acest studiu au caracter director, fiind orientative și neavând caracter obligatoriu sau aplicabil imediat. Acestea au rolul de a ghida dezvoltarea coerentă a rețelei de circulație pe termen mediu și lung, urmând ca orice intervenție concretă asupra domeniului public sau asupra proprietăților private să fie determinată exclusiv prin documentații tehnice de specialitate ulterioare (ex: proiecte de modernizare a infrastructurii, inițiate de administrația publică locală), cu respectarea tuturor avizelor, reglementărilor și drepturilor de proprietate.

Subliniem că, în forma actuală, documentația PUZ nu prevede niciun fel de afectare a terenului dumneavoastră și nici nu impune vreo intervenție asupra acestuia. Scopul documentației este exclusiv reglementarea urbanistică a terenurilor aflate în proprietatea inițiatorului.

3. Statutul juridic al terenului meu este cronat reflectat – în documentația PUZ-ului apare ca extravilan, deși conform extraselor CF în vigoare, este în intravilan. Solicit corectarea acestei neconcordanțe pentru a evita interpretări greșite.

Analiza terenurilor învecinate PUZ a fost realizată conform informațiilor din teren, a celor conform PUG Valea Doftanei aflat în vigoare, al planului topografic vizat de OCPI Prahova, precum și al informațiilor publice, extrase de pe <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>.



Această analiză a rolul strict de a stabili contextul în care se află terenurile ce au generat PUZ și nu presupune nicio propunere sau intervenție asupra vecinătăților.

Totuși, pentru o reprezentare corectă, vă rugăm să ne transmiteți limitele terenului dumneavoastră și un extras de carte funciară, pentru a actualiza documentația în consecință, întrucât forma actuală este conformă cu informațiile oficiale, publice.

4. Riscurile de incendiu în zona împădurită sunt accentuate de creșterea afluxului de persoane în zonă, iar prevenirea acestora trebuie asumată integral de dezvoltator, prin soluții tehnice clare. Din cauza lățimii reduse a străzii Lacului, în prezent accesul vehiculelor de intervenție este practic imposibil.

PUZ-ul propune crearea unui cadru urbanistic care să permită, în fazele următoare, proiectarea și implementarea proiectului, respectând toate normele în vigoare, inclusiv securitatea la incendiu, cu maximă responsabilitate din partea inițiatorului. Astfel, vor fi luate în considerare toate aspectele necesare.

Subliniem în mod expres că terenul dumneavoastră **NU** este inclus în limita PUZ și **NU** este afectat în niciun mod de reglementările sau propunerile din această documentație.

În toate etapele viitoare ale proiectului, respectarea proprietăților vecine și a drepturilor de proprietate este și va rămâne o prioritate absolută. Orice intervenție sau soluție tehnică ce ar implica terenuri adiacente va fi realizată doar cu acordul proprietarilor și cu respectarea strictă a legislației în vigoare.

Rămânem deschiși unui dialog constructiv și vă asigurăm că toate preocupările dumneavoastră sunt tratate cu seriozitate.

În speranța că aceste clarificări au lămurit pe deplin preocupările exprimate în adresa transmisă, reiterăm faptul că terenul dumneavoastră nu este și nu va fi afectat de niciuna dintre reglementările propuse prin prezentul PUZ. Vă mulțumim pentru implicarea constructivă.

Data,

12.05.2025

Cu stimă,

Altumi Studio Srl

MNM Venture Retail Srl"

Parte a procesului de elaborare a prezentei documentații a constituit și elaborarea unui Studiu de Evaluare Adecvată și a unui Raport de Mediu, în urma comisiilor tehnice din cadrul Agenției pentru protecția Mediului Prahova, unde au fost prezenți și reprezentanți ai ANANP., precum și ai instituțiilor interesate.

Așadar, au fost efectuate toate diligențele necesare, pentru ca dezvoltarea acestei zone să nu contravină mediului natural.

În acest sens, în data de 08.07.2025, ora 13:00, la sediul primăriei din comuna Valea Doftanei, a avut loc dezbateră finală de mediu.

Menționăm faptul că, în cadrul procedurii de consultare a publicului, în cadrul elaborării PUZ, a fost anunțată ședința de dezbateră publică, în data de 17.04.2025, ora 11:00, la sediul primăriei comunei Valea Doftanei, la care nu s-a prezentat nicio persoană interesată.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI MEDIU:

- Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și se poate trece la următoarea etapă în procesul de avizare și aprobare a documentației urbanistice în cauză.



APROBAT,
Arh. Șef Tanase Stefan

Intocmit,
Stanciu Cosmina Ileana



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

PRIMĂRIA VALEA DOFTANEI

18. MAI. 2026

NR.....9661.....



Către,
MNM Venture Retail SRL
Administrator
Domnului Marius Argeșeanu

Ref.: Emiterea Avizului Consiliului Județean Prahova pentru documentația de urbanism PUZ generată de imobilul situat în Comuna Valea Doftanei, sat Teșila, nr. cadastral 27731, actual 36585 (tarla T 42, parcelele A 578, F 577, F 578)-Pct. Valea Teșilei, punct „Podul Frumos”, nr. cadastral 27586, actual 36595 (tarla T42, parcela F 578)- Pct. „Pod Frumos”, parte din nr. cadastral 26309, actual 36538 (Str. Lacului)

Ca urmare a cererii adresate de MNM VENTURE RETAIL SRL (prin administrator Argeșeanu Marius - Ion) cu sediul în comuna Valea Doftanei, sat Teșila înregistrată la Consiliul Județean Prahova cu nr. 11905/24.04.2026,

Având în vedere că documentația de urbanism trebuie să:

- se încadreze în prevederile PATJ Prahova;
- respecte Strategia de dezvoltare a comunei Valea Doftanei;
- fie elaborată cu respectarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/2000;
- respecte prevederile art.56¹ din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- fie prezentată în format GIS, cu respectarea structurii standardizate de directoare și fișiere stabilite prin Ordinul nr.904/2023 și transmisă în format arhivat (.zip) necriptat. Față de aceasta, instrumentul de validare automată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, elaborate sau transpuse în format GIS este publicat de MDLPA pe platforma Date Locale (parte a Observatorului teritorial) la adresa <https://datelocale.mdlpa.ro/ro/about/info/reguli>

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (Anexa nr.1, Capitolul B-Urbanism: poziția 12¹bis Părți din zone protejate ori asupra cărora s-a instituit un tip de restricție, prin acte normative sau documentații de urbanism, precum și cele care depășesc limita unei unități administrativ-teritoriale și poziția 12⁴ Zone situate în extravilanul municipiilor, orașelor și comunelor)

se emite:

AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
nr. 14 din 07 mai 2026

pentru : Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - „ Schimbare destinație teren (S= 22336 mp) din „zona rezidențială” și extindere intravilan (S= 20780 mp) pentru „zona instituții și servicii”, subzona turism și amenajare acces (Sstud= 43867 mp), sat Teșila, comuna Valea Doftanei, Județ Prahova”

amplasament: Comuna Valea Doftanei, sat Teșila, nr. cadastral 27731, actual 36585 (tarla T 42, parcelele A 578, F 577, F 578)-Pct. Valea Teșilei, punct „Podul Frumos”, nr. cadastral 27586, actual 36595 (tarla T42, parcela F 578)- Pct. „Pod Frumos”, parte din nr. cadastral 26309, actual 36538 (Str. Lacului)



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

beneficiar : MNM Venture Retail SRL

elaborator : S.C. Altumi Studio S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Alexandru Băjenaru

În baza evaluării documentației de urbanism „PUZ - Schimbare destinație teren (S= 22336 mp) din „zona rezidențială” și extindere intravilan (S= 20780 mp) pentru „zona instituții și servicii”, subzona turism și amenajare acces (Sstud= 43867 mp), sat Teșila, comuna Valea Doftanei, Județ Prahova” generat de imobilul din comuna Valea Doftanei, sat Teșila, nr. cadastral 27731, actual 36585 (tarla T 42, parcelele A 578, F 577, F 578)-Pct. Valea Teșilei, punct „Podul Frumos”, nr. cadastral 27586, actual 36595 (tarla T42, parcela F 578)- Pct. „Pod Frumos”, parte din nr. cadastral 26309, actual 36538 (Str. Lacului) în cadrul Comisiei C.T.A.T.U. Prahova în ședința din data de 07 mai 2026 s-a emis Punctul de vedere Favorabil nr.22/ 07 mai 2026.

Având în vedere îndeplinirea tuturor condițiilor, se emite prezentul AVIZ FAVORABIL.

NOTE:

1. În urma evaluării documentației de urbanism în Comisia CTATU Prahova în ședința din data de 07 mai 2026 au fost stabilite următoarele recomandări:
 - în RLU se vor menționa integrarea în specificul arhitectural local (materiale tip, învelitoare, șarpantă), distanțe între clădiri și orientări, numărul maxim de utilizatori și condițiile din Regulamentul General de Urbanism pentru parcaje și integrarea în specificul local conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Prahova Subcarpatică elaborat de OAR Prahova și finanțat din Fondul „Timbrul de arhitectură” (iulie 2017);
 - Se vor respecta prevederile adresei AN „Apele Române” A.B.A Buzău -Ialomița SGA Prahova înregistrată cu nr.11617/ 05.12.2024;
2. Elaboratorul și beneficiarul răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care face obiectul prezentului aviz în conformitate cu art.63, alin.(2), lit.b), lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
3. Se vor avea în vedere prevederile art.56¹ din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
4. În cazul adoptării unei hotărâri de aprobare a documentației de urbanism, se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a acesteia, iar UAT Valea Doftanei va avea în vedere respectarea prevederilor art.63, alin.(2), lit.b,g și ale art.64, alin.(2) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
5. Prezentul aviz nu constituie aviz al Arhitectului Șef al județului Prahova și nici nu suplinește avizul Arhitectului Șef al UAT Valea Doftanei, pentru această documentație de urbanism.

După aprobare, Comuna Valea Doftanei are următoarele obligații:

- o să transmită Hotărârea Consiliului Local al UAT Valea Doftanei, însoțită de documentația de urbanism, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
- o în termen de 15 zile după aprobarea documentației de urbanism să înainteze în format electronic un exemplar Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;

- o să înainteze Consiliului Județean Prahova - Arhitect Șef atât Hotărârea Consiliului Local al UAT Valea Doftanei de aprobare a documentației de urbanism cât și documentația de urbanism vizată ca anexă la HCL -ul de aprobare .

Achitat taxă în valoare de 1200 lei conform Ordinului de plată nr.124/23.04.2026 „Taxă pentru emitere aviz Consiliul Județean - conform anexa 1 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare” conform Hotărârii nr.350/18 decembrie 2025 a Consiliului Județean Prahova.

Președintele Consiliului Județean Prahova

Virgiliu-Daniel NANU

NANU VIRGIU-
DANIEL
2026.05.15
14:20:54 +03'00'

Document elaborat de		Verificat de	
Inspector	Nicolescu Andra <small>Digitally signed by Nicolescu Andra Date: 2026.05.15 11:16:26 +0300</small>	Sef Serviciu	Pirvulescu Cristina-Maria <small>Digitally signed by Pirvulescu Cristina- Maria Date: 2026.05.15 11:24:45 +0300</small>
		Arhitect Șef	/ <small>Daniel Virgiliu 2026.05.15 14:20:54 +0300</small>



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
ARHITECT ȘEF

PRIMĂRIA VALEA DOFTANEI

19. MAI. 2026

NR. 9490

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

DATA: 07 MAI 2026

Nr. înregistrare: 5832/26.02.2026, 11904/24.04.2026

PUNCT DE VEDERE

Ca urmare a cererii adresate de Stefan Tănase -Arhitect Sef/responsabil urbanism al UAT Valea Doftanei, cu sediul în județul Prahova, comuna Valea Doftanei, str. Calea Doftanei, nr. 156, cod poștal 107640 înregistrată la Consiliul Județean Prahova cu nr. 5832/26.02.2026 și a completărilor înregistrate cu nr. 11904/24.04.2026

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

și a evaluării documentației în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului a Județului Prahova din data de 07 MAI 2026 și a rezultatului votului membrilor comisiei, respectiv:

-	vot „Favorabil”:	număr voturi:	4
-	vot „Favorabil cu condiții”	număr voturi:	2
-	vot „Negativ”	număr voturi:	-
-	vot „Abținere”	număr voturi:	1
-	vot „Amânare”	număr voturi:	-

se emite:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL

nr. 22 din 07 MAI 2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ): „**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S= 22336 mp) DIN „ZONA REZIDENȚIALĂ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (S= 20780 mp) PENTRU „ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII”, SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (Sstud= 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA**” generat de imobilul din Comuna Valea Doftanei, sat Teșila, nr. cadastral 27731, actual 36585 (tarla T 42, parcelele A 578, F 577, F 578)-Pct. Valea Teșilei, punct „Podul Frumos”, nr. cadastral 27586, actual 36595 (tarla T42, parcela F 578)-Pct. „Pod Frumos”, parte din nr. cadastral 26309, actual 36538 (Str. Lacului)

Inițiator : MNM VENTURE RETAIL SRL

Proiectant : S.C.ALTUMI STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR : urb. Alexandru Băjenaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Terenul studiat în documentația de urbanism are suprafața totală de 43867 mp, este amplasat parțial în intravilan și parțial în extravilan și cuprinde:

- S= 42752 mp (afereantă nr. cadastral 36585- fost 27731)
- S= 364 mp (afereantă nr. cadastral 36595- fost 27586)
- S= 751 mp (afereantă nr. cadastral 36538 – fost 26309-parțial)

Terenurile pentru care se solicită intervenția urbanistică prin documentația de urbanism în suprafață de 43116 mp identificate prin nr. cadastral 36585 (fost nr. cadastral 27731) și nr. cadastral 36595 (fost nr. cadastral 27586) au următoarele vecinătăți:

- La Nord: terenuri proprietate privată și terenuri aparținând domeniului public al UAT Valea Doftanei
- La Sud: terenuri proprietate privată și terenuri aparținând domeniului public al UAT Valea Doftanei
- La Vest: terenuri proprietate privată
- La Est: terenuri proprietate privată

și următorul regim juridic:

Terenul identificat cu nr. cadastral 36585- fost 27731 aparține subscrisei MNM Venture Retail SRL conform Actului Notarial autentificat sub nr. 1678/12.10.2023 de NP Adrian Guli și Actului Notarial autentificat sub nr. 3680/08.12.2021 de NP Ivan Mihaela și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 33241/08.05.2026 emis de BCPI Câmpina.

Terenul identificat cu nr. cadastral 36595- fost 27586 aparține subscrisei MNM Venture Retail SRL conform Actului Notarial autentificat sub nr. 2365/25.08.2023 de NP Ivan Mihaela și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 33242/08.05.2026 emis de BCPI Câmpina.

Terenul identificat cu nr. cadastral 36538 – fost 26309-parțial aparține domeniului public al comunei Valea Doftanei conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 33243/08.05.2026 emis de BCPI Câmpina.

Prevederi PUG și RLU ale UAT Valea Doftanei– documentații aprobate prin HCL Valea Doftanei nr. 1/14.01.2000, prelungire valabilitate PUG, aprobată cu HCL Valea Doftanei nr. 82/24.07.2024

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentații aprobate pentru imobilele studiate este pentru „LM”-zona de locuințe și funcțiuni complementare, „Lmp”-subzona predominant rezidențială cu restricții pentru monumente de arhitectură, „C”-zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, „CCr”-subzona căi rutiere și conform categoriei de folosință pentru extravilan.

Conform hărții de risc la alunecări de teren a localității Valea Doftanei-documentații aprobate, terenul este situat în zonă cu potențial mediu-mare la alunecări de teren.

UTR 2

„LM” ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, „Lmp”_SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU RESTRICȚII PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ

- regim de construire:izolat;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante: rezidențială;
- regim de înălțime minim/maxim: P, P+1, P+2
- Hmax comișă =-;
- P.O.T.max :20%;
- C.U.T.max : 0,5
- retragerea minimă față de aliniament :3-5,00 m
- retrageri minime față de limitele laterale : conform Cod Civil
- retrageri minime față de limitele posterioare : conform Cod Civil

Prevederi PUZ și RLU aferent propuse :

Prin documentația de urbanism se propune:

- Schimbarea destinației terenului în suprafață de $S=22336$ mp în zona instituții și servicii, subzona turism
- Extinderea intravilanului cu $S= 20780$ mp pentru zona instituții și servicii, subzona turism

„IST”- ZONA INSTITUTII SI SERVICII, SUBZONA TURISM

- regim de construire:izolat sau cuplat;
- funcțiune predominantă/funcțiuni dominante:-
- regim de înălțime minim/maxim: S/Ds+P+2E
- Hmax:
- P.O.T.max : 30%;
- C.U.T.max : 0,6
- retragerea minimă față de aliniament : min. 20 m
- retrageri minime față de limitele laterale :3,00 m
- retrageri minime față de limitele posterioare :3,00 m
- circulații și accese: accesul se realizează din drumul județean DJ 102 I prin intermediul străzii Lacului, care va fi modernizată, în limita fondurilor, conform Adresei UAT Valea Doftanei nr. 3016/11.02.2026; accesul secundar se va realiza prin drumul din sud, în momentul dezvoltării circulațiilor din această zonă.
- echipare tehnico-edilitară: în zonă există posibilitate de alimentare la rețele de alimentare cu energie electrică; alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea conductei de alimentare și distribuție locală.

În urma evaluării documentației de urbanism membrii decizionali ai comisiei C.T.A.T.U. au avut următoarele recomandări:

- în RLU se vor menționa integrarea în specificul arhitectural local (materiale tip, învelitoare, șarpantă), distanțe între clădiri și orientări, numărul maxim de utilizatori și condițiile din Regulamentul General de Urbanism pentru parcaje și integrarea în specificul local conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Prahova Subcarpatică elaborat de OAR Prahova și finanțat din Fondul „Timbrul de arhitectură” (iulie 2017);

- Membrii consultativi ai Comisiei C.T.A.T.U. Prahova au avut următoarele observații și recomandări: ***Se vor respecta prevederile adresei AN „Apele Române” A.B.A Buzău - Ialomița SGA Prahova înregistrată cu nr.11617/ 05.12.2024;***

Totodată vă recomandăm să prezentați la UAT Valea Doftanei până la aprobare următoarele documente:

- Suportul topografic actualizat și vizat OCPI
- Regulamentul Local de Urbanism în care se va detalia zona căi de comunicație și transporturi
- Rezolvarea accesului secundar la teren, având în vedere că nr. cadastral 36596 are categoria de folosință ape curgătoare.
- Documentația întocmită conform Ordinului 904/2023

Elaboratorul și beneficiarul PUZ-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ-ul care face obiectul prezentului punct de vedere, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul PUNCT DE VEDERE, împreună cu documentația vizată spre neschimbare, constituie fundamentare tehnică în sprijinul emiterii Avizului Arhitectului Șef al UAT Valea

Doftanei, după care documentația poate fi supusă dezbaterii în cadrul Consiliului Local al UAT Valea Doftanei.

În cazul adoptării unei hotărâri de aprobare a documentației de urbanism se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a acesteia, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobare, Primăria UAT Valea Doftanei are următoarele obligații:

- o să transmită Hotărârea Consiliului Local al UAT Valea Doftanei, însoțită de documentația de urbanism, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
 - o în termen de 15 zile după aprobarea documentației de urbanism să înainteze în format electronic un exemplar Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;
 - o să înainteze Consiliului Județean Prahova - Arhitect Șef, Hotărârea Consiliului Local al UAT Valea Doftanei de aprobare a documentației de urbanism, însoțită de documentația anexă la aceasta.

Documentația de urbanism în format GIS va respecta structura standardizată de directoare și fișiere stabilită prin Ordinul nr. 904 / 2023 și vor fi transmise în format arhivat (.zip) necriptat. Instrumentul de validare automată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, elaborate sau transpuse în format GIS este publicat de MDLPA pe platforma Date Locale (parte a Observatorului teritorial) la adresa: <https://datelocale.mdlpa.ro/ro/about/info/reguli>.

Achitat taxă în valoare de 950 lei conform OP nr. 884/10.03.2026 „Taxă punct de vedere C.T.A.T.U. pentru fundamentare aviz al arhitectului șef al UAT cu structură de specialitate” conform HCJ PRAHOVA nr. 350/18.12.2026.

PREȘEDINTE CTATU

VIRGILIU DANIEL NANU



SECRETAR CTATU

arh. Andreea Aluchi

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA VALEA DOFTANEI
SECRETAR
NR. 27452 din 19.05.2026

AVIZ DE LEGALITATE

cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal - SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (22334 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (20780 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, SUBZONA TURISM ȘI AMENAJARE ACCES (SSTUD = 43867 mp), SAT TEȘILA, COMUNA VALEA DOFTANEI, JUDEȚ PRAHOVA și stabilirea perioadei de valabilitate a documentației de urbanism

Secretarul general al UAT Valea Doftanei, județul Prahova, abilitat prin dispozițiile art. 242 alin. (1) și art. 243 alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019, văzând referatul de aprobare al primarului comunei Valea Doftanei, dl. Lucian Vileford Costea și raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Mediu, **acordă**

AVIZ FAVORABIL

Motivat de prevederile:

- art. 32 alin. (1) lit. b), alin. (5) lit. a), art. 44, art. 45 lit. b), art.47 alin. (1), alin. (2) lit. a)- e), art. 48¹, art. 56 alin. (4)și (5), art. 58-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 4, art. 6, art. 34-40 din anexa la Ordinul nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- art. 129 și 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Față de argumentele legale enunțate, Consiliul Local Valea Doftanei, poate adopta proiectul de hotărâre prezentat în această formă.

*Secretar General UAT Valea Doftanei
Violeta Cristina Comărniceanu*