

# Răspuns observație nr. 302269

---

## 1. DATE DE IDENTIFICARE

---

Proiect: Plan Urbanistic General (PUG) – Municipiul Ploiești

Elaborator: VEGO CONCEPT ENGINEERING

Beneficiar: Municipiul Ploiești prin Primăria Municipiului Ploiești

Autoritate responsabilă de consultare: Primăria Municipiului Ploiești

Nr. înregistrare observație: 302269

Data înregistrare: 25.03.2026

Persoană/entitate: SLODCA IONUT

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reîncadrare în zonă rezidențială de locuințe a celor două terenuri private (NC 132988, 125389) din str. Jianu 13-14, încadrate astăzi în spațiu verde.”

### Clasificare internă:

- **tip:** solicitare
  - **domeniu:** reglementări urbanistice
- 

## 3. CADRUL LEGAL APLICABIL

---

Analiza tehnică se bazează pe următorul cadru normativ:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
  - Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului
  - HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism
-

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ
- Principalele drepturi și libertăți fundamentale garantate de Constituția României, inclusiv dreptul la proprietate privată.

NOTĂ:

Răspunsul tehnic este elaborat de VEGO CONCEPT ENGINEERING în calitate de proiectant.

Transmiterea oficială către petent este realizată de autoritatea administrației publice locale.

---

#### 4. ANALIZA TEHNICĂ A OBSERVAȚIEI

---

##### 4.1. Context în documentația PUG:

- **situația existentă:** Terenurile cu NC 132988 și 125389, deținute în proprietate privată, sunt încadrate în PUG-ul în vigoare ca spațiu verde.
- **propunerea PUG:** În urma analizei situației juridice și a principiului respectării dreptului de proprietate, propunerea de PUG supusă consultării publice a reîncadrat terenurile în zonă de locuințe.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Măsura se aliniază principiului de utilizare rațională a terenurilor private și de evitare a creării unor sarcini disproporționate asupra proprietarilor, în absența unui plan de expropriere.

##### 4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Propunerea de RLU asociază noii încadrări reglementările specifice unei zone de locuințe (ex: UTR-LI), permițând construirea în condițiile legii.
- **planșe de reglementări:** Planșa de reglementări urbanistice reflectă această modificare, schimbând culoarea specifică spațiului verde cu cea a zonei de locuințe.
- **avize și acorduri obținute (dacă este cazul):** În această etapă, propunerea este supusă procedurii de obținere a avizului de mediu, un pas esențial care va determina forma finală a reglementării.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL (condiționat de avizul de mediu)
- **justificare:** Solicitarea este justificată din perspectiva dreptului de proprietate. Menținerea unei funcțiuni publice (spațiu verde) pe un teren privat, fără demararea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică, conform Legii 24/2007, ar crea o situație juridică litigioasă. Totuși, orice modificare a destinației unui teren încadrat ca spațiu verde trebuie să treacă de filtrul autorității de mediu. Procedura de evaluare de mediu (SEA) pentru PUG va analiza impactul cumulat al acestor modificări

și va stabili dacă schimbarea este acceptabilă din perspectiva protecției mediului și a asigurării unui standard adecvat de spații verzi pe cap de locuitor.

---

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

### Motivare:

- **criterii legale:** Propunerea de reîncadrare a terenurilor din "spațiu verde" în "zonă rezidențială de locuințe" a fost acceptată în elaborarea draftului de PUG, pentru a alinia reglementarea urbanistică la regimul juridic de proprietate privată al terenurilor. Menținerea unei funcțiuni publice pe un teren privat, fără demararea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică (conform Legii 24/2007), este contrară principiilor de protecție a proprietății.
- **criterii urbanistice și de strategie:** Acceptarea este însă parțială și condiționată, deoarece orice modificare a unei zone încadrate ca spațiu verde intră sub incidența obligatorie a procedurii de obținere a avizului de mediu. Agenția pentru Protecția Mediului (APM) are autoritatea legală de a analiza impactul acestei modificări și poate solicita menținerea încadrării inițiale de "spațiu verde" pentru a asigura respectarea normelor ecologice și de sănătate publică.
- **concluzie:** Prin urmare, deși solicitarea a fost integrată în propunerea de PUG, decizia finală privind încadrarea urbanistică a acestor terenuri va fi luată în strictă conformitate cu concluziile avizului de mediu, care este un act cu forță juridică superioară în acest context. Vă atragem atenția că Primăria Municipiului Ploiești nu deține în prezent fondurile necesare pentru demararea procedurilor de expropriere, în cazul în care avizul de mediu ar impune menținerea funcțiunii de spațiu verde.

---

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșa de Reglementări Urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism (RLU)
  - **referință:** Terenurile cu NC 132988 și NC 125389
  - **tip modificare:** Schimbarea încadrării funcționale din "Spații Verzi" (V) în "Locuințe Individuale" (LI), cu mențiunea în documentația tehnică a caracterului condiționat de avizul de mediu.
-

## 7. STATUS INTEGRARE

---

- **status:** integrat
  - **etapă:** revizuire propuneri (în curs de avizare de mediu)
- 

## 8. RESPONSABILITATE ȘI LIMITĂRI

---

- VEGO CONCEPT ENGINEERING are rol de elaborator și consultant tehnic;
  - analiza are caracter tehnic și nu reprezintă decizie administrativă;
  - decizia finală aparține Consiliului Local al Municipiului Ploiești, sub condiția obținerii avizelor legale;
  - procesul de consultare este organizat și gestionat de autoritatea publică locală.
- 

## 9. TRASABILITATE ȘI ÎNREGISTRARE

---

- **observația este înregistrată în Registrul de consultare publică PUG;**
  - **cod observație:** pet\_302269
  - **poziție în registru:** Poz. 1
  - **status procesare:** procesat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** PloiestiPUGCPobs001
- 

## 10. VALIDARE

---

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026

Mențiune standard:

---

Reglementările urbanistice reprezintă propuneri de dezvoltare pentru viitor și nu afectează în mod direct construcțiile edificate sau autorizate și în curs de edificare. Situația existentă a imobilului, respectiv construcțiile legale edificate și intabulate în cartea funciară, își păstrează valabilitatea și pot fi menținute pe întreaga durată de existență a acestora. Asupra acestor construcții se pot realiza lucrări de întreținere, reparații, modernizare sau renovare, în limitele și condițiile stabilite prin documentația tehnică și juridică în baza căreia acestea au fost autorizate și înscrise.