

Răspuns observație nr. 302411

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: 302411

Data înregistrare: 30.03.2026

Persoană/entitate: 1

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reducerea retragerii față de aliniamentul B-dului Republicii din 23 m la 14 m în Cartier Albert.”

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
 - Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
-

- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională
- Legea nr. 544/2001 privind accesul la informațiile de interes public
- HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ

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:** Cartierul Albert, inclusiv frontul la Bulevardul Republicii, prezintă o diversitate de situații urbanistice, cu retrageri variabile și un caracter eterogen, necesitând o abordare coerentă la nivel de ansamblu.
- **propunerea PUG:** Planul Urbanistic General stabilește reglementări la nivel strategic pentru întreaga unitate administrativ-teritorială. Acesta definește zonele funcționale mari și coridoarele de dezvoltare, dar nu poate reglementa în detaliu fiecare parcelă sau front stradal, în special în zonele complexe care necesită restructurare.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG pentru Cartierul Albert este de a încuraja o dezvoltare coerentă și calitativă, care să rezolve disfuncționalitățile existente. Aceasta implică o analiză detaliată a fronturilor stradale, a relațiilor dintre spațiul public și cel privat și a regimului de construire, analiză care depășește scara de lucru a unui PUG.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** RLU-ul aferent PUG stabilește principiile generale de dezvoltare. Pentru zonele complexe precum Cartierul Albert, RLU prevede obligativitatea detaliierii reglementărilor prin documentații de urbanism de rang inferior.
- **planșe de reglementări:** Planșele PUG indică zonificarea funcțională majoră, dar nu detaliază aliniamentele și retragerile specifice la nivel de parcelă în zonele care urmează a fi restructurate.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Solicitarea de a stabili o retragere fixă (14 m) direct în PUG nu este conformă cu principiile planificării ierarhice definite de Legea nr. 350/2001. PUG are rol director și strategic, stabilind reguli generale. Stabilirea unor reglementări la un asemenea nivel de detaliu pentru o singură zonă, fără o analiză aprofundată la scara potrivită, ar crea un precedent neconform și ar putea genera disfuncționalități în

coerența ansamblului. Instrumentul legal și tehnic corect pentru acest nivel de detaliere este Planul Urbanistic Zonal (PUZ), care permite o analiză a întregii zone (Cartier Albert), consultarea tuturor proprietarilor afectați și stabilirea unor reguli coerente pentru întregul front stradal.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

Se acceptă în principiu necesitatea analizării și reglementării regimului de aliniere și retragere pentru Bulevardul Republicii în zona Cartierului Albert, recunoscând că reglementarea actuală poate fi neadecvată noilor dinamici de dezvoltare.

Cu toate acestea, **nu se acceptă** propunerea de a fixa o retragere specifică de 14 metri direct în Planul Urbanistic General, din următoarele motive:

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic General stabilește cadrul strategic la nivelul întregii localități. Detalierea reglementărilor pentru zone specifice, care presupun inclusiv modificarea retragerilor sau a altor indicatori, se realizează prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
- **Criterii urbanistice:** O decizie punctuală, aplicată unei singure zone fără o analiză de ansamblu, riscă să fragmenteze dezvoltarea și să ignore interesele celorlalți proprietari din zonă. O abordare corectă necesită un PUZ care să studieze întregul Cartier Albert, asigurând o viziune unitară asupra spațiului public, a regimului de construire și a relațiilor dintre proprietăți.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG este de a direcționa problemele de detaliu către instrumentul procedural corect. Prin urmare, soluția adoptată în PUG este de a impune obligativitatea elaborării unui PUZ pentru întreaga zonă a Cartierului Albert, în cadrul căruia se vor analiza și stabili, în mod fundamentat și transparent, retragerile față de aliniament, în urma consultării tuturor factorilor interesați.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ **Se operează modificări:**

- **document modificat:** Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și planșele de reglementări
 - **referință:** Capitolul aferent UTR-ului care include Cartierul Albert
 - **tip modificare:** Se va introduce în Regulamentul Local de Urbanism, pentru toate Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) din perimetrul Cartierului Albert, obligativitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru orice intervenție de construire, modificare sau extindere.
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** integrat
 - **etapă:** revizuire propuneri
-

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;
 - 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:** 302411
 - **poziție în registru:** 3
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET302411PUG_PLOIESTI
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026

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.