

Răspuns observație nr. 302487

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: pet. 302487 / 01.04.2026

Data înregistrare: 01.04.2026

Persoană/entitate: (în numele unui grup de 19 semnatori)

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Grup de proprietari cartier Albert — opun încadrării într-un singur UTR „MX – mix urban” (blocuri/hoteluri/restaurante fără PUZ); cer PUZ obligatoriu, P+2 max, POT 35%, CUT 0,8, perdele 10-15m, subzone strict rezidențiale.”

Clasificare internă:

- **tip:** propunere
 - **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
- Alte acte sectoriale (după caz)

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 prezintă un caracter eterogen, cu zone de locuințe individuale și terenuri libere, fiind supus unei presiuni de dezvoltare.
- **propunerea PUG:** PUG-ul propune încadrarea zonei într-o Unitate Teritorială de Referință (UTR) de tip **MX – Mixt Urban General**, care permite o flexibilitate funcțională, admitând locuințe, servicii și comerț, pentru a încuraja dezvoltarea unor sub-centre de cartier.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea este aliniată cu strategia de dezvoltare policentrică a municipiului, urmărind crearea de centre de cartier vii și funcțional mixte.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** UTR-ul de tip MX este conceput ca o reglementare-cadru la nivel de PUG.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice delimitează perimetrul UTR-MX pentru zona Cartier Albert.
- **studii de fundamentare:** Studiul privind dezvoltarea urbanistică evidențiază necesitatea unei abordări flexibile pentru a răspunde dinamicii pieței imobiliare, dar și riscul dezvoltării necontrolate în lipsa unor reglementări de detaliu.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Solicitarea de a stabili reglementări detaliate (regim de înălțime, indicatori urbanistici, subzonificare) este legitimă și corectă din punct de vedere urbanistic. Planul Urbanistic General (PUG), fiind un instrument strategic la scara întregii localități, stabilește direcții generale și nu poate reglementa la nivel de parcelă fiecare detaliu

solicitat. Instrumentul urbanistic adecvat pentru acest nivel de detaliu este Planul Urbanistic Zonal (PUZ). Prin urmare, propunerea de a condiționa dezvoltarea de elaborarea unui PUZ este conformă cu principiile ierarhiei documentațiilor de urbanism.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

Principiul solicitării dumneavoastră, respectiv necesitatea unei reglementări detaliate și controlate pentru dezvoltarea viitoare a cartierului Albert, este considerat întemeiat și se acceptă.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul Urbanistic General (PUG) are un caracter director și strategic, stabilind reguli generale la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale. Introducerea unor reglementări de detaliu specifice, precum cele solicitate (regim de înălțime P+2, POT 35%, perdele de protecție etc.), pentru o singură zonă, ar depăși gradul de generalitate al PUG.

Instrumentul legal și tehnic corect pentru acest nivel de detaliere este Planul Urbanistic Zonal (PUZ), care, conform Art. 47 din Legea 350/2001, are tocmai rolul de a detalia prevederile PUG pentru o zonă clar delimitată.

În consecință, se acceptă propunerea de a condiționa orice dezvoltare viitoare din perimetrul vizat de elaborarea și aprobarea unui PUZ. Această măsură asigură un cadru de dezvoltare controlat și coerent.

În cadrul procedurii de elaborare a viitorului PUZ se va realiza consultarea publică, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010. În acea etapă, toate aspectele punctuale menționate în petiția dumneavoastră – regimul de înălțime, indicatorii urbanistici (POT, CUT), necesitatea perdelelor de protecție și definirea unor subzone strict rezidențiale – vor putea fi analizate în detaliu și integrate în propunerea de reglementare, cu participarea și consultarea proprietarilor și locuitorilor din zonă.

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.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Regulament Local de Urbanism (RLU)
 - **referință:** Capitolul aferent UTR-MX
 - **tip modificare:** Se va introduce o nouă prevedere cu caracter obligatoriu: „Pentru orice operațiune de construire (construcție nouă, extindere, modificare sau schimbare de funcțiune) pe parcelele din cadrul UTR-MX situate în perimetrul Cartierului Albert, este obligatorie elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), cu respectarea procedurilor legale de informare și consultare publică.”
-

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:** 302487/01.04.2026
-

- **poziție în registru:** 7
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** OBSPUGPLOIESTI_007
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

..î George Manta ?..

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026