

Răspuns observație nr. 302750

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: 302750

Data înregistrare: 09.04.2026

Persoană/entitate: "VEGO CONCEPT ENGINEERING"

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Schimbarea încadrării NC 153100 (25.000 mp, zona Centura Vest / Parc Vest, vecinătate Mitică Apostol) din zonă funcțională A (activități productive/depozitare) în zonă funcțională de locuire; prioritizare DE 669.”

Clasificare internă:

- **tip:** propunere
 - **domeniu:** reglementări urbanistice (zonificare funcțională)
-

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
- **HG nr. 525/1996** – Regulamentul General de Urbanism (RGU)
- **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:** Terenul cu NC 153100 se află într-o zonă cu funcțiune dominantă de activități productive și depozitare (încadrare A în PUG-ul anterior). Zona este localizată strategic, adiacent Centurii de Vest, o arteră de circulație majoră.
- **propunerea PUG:** Propunerea de PUG aflată în consultare publică are în vedere menținerea caracterului zonei, dar și gestionarea presiunilor de dezvoltare contradictorii.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Zona face parte dintr-un areal de dezvoltare strategică a municipiului, marcat de conflicte de interese între proprietari (unii solicită menținerea funcțiunii industriale, alții conversia către rezidențial), ceea ce impune o abordare coordonată și unitară, nu punctuală.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** RLU propune reguli specifice pentru a asigura compatibilitatea între funcțiuni. O conversie directă de la industrial la rezidențial, fără o zonă de tranziție, ar încălca principiile de bună vecinătate.
- **planșe de reglementări:** Amplasamentul este la interfața dintre o zonă cu potențial industrial/logistic (dată fiind proximitatea față de Centura Vest) și o zonă cu presiune de dezvoltare rezidențială (cartierul Mitică Apostol).
- **studii de fundamentare:** Studiul de dezvoltare teritorială identifică această zonă ca fiind una de interes pentru dezvoltări mixte, dar subliniază necesitatea unei etape de planificare intermediară (PUZ) pentru a gestiona tranziția și a evita disfuncționalitățile.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Solicitarea de schimbare directă în zonă funcțională de locuire contravine principiului coerenței urbanistice și al compatibilității funcțiunilor, stipulat în Legea 350/2001 și detaliat în RGU (HG 525/1996). Amplasarea directă a locuințelor în vecinătatea imediată a unor zone cu caracter productiv/logistic, fără măsuri de protecție sau zone de tranziție, poate genera disconfort (zgomot, trafic greu) și disfuncționalități

majore. Principiul conversiei este acceptabil, însă soluția propusă necesită o detaliere și o etapizare care nu pot fi realizate la nivel de PUG, ci printr-o documentație subsecventă de tip PUZ.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

- **criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001, planificarea urbanistică trebuie să asigure o dezvoltare coerentă și echilibrată. Conversia totală și directă a unei zone industriale într-una de locuire, fără o analiză detaliată a compatibilităților și fără o zonă de tranziție, nu respectă acest principiu.
 - **criterii urbanistice:** Se admite necesitatea de a introduce funcțiunea de locuire în acest areal, însă aceasta trebuie realizată într-un mod controlat. Pentru a evita conflictele funcționale, se propune o abordare de tranziție graduală: de la artera principală (Centura Vest) spre interiorul zonei, funcțiunile se vor succeda într-o manieră care să asigure protecția locuirii. Astfel, se propune un profil de tipul: funcțiuni de servicii și comerț la frontul stradal principal, urmate de o zonă de depozitare/logistică de mici dimensiuni, iar în final, spre interiorul cartierului, funcțiunea de locuire.
 - **criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG pentru această zonă este de a gestiona presiunile contradictorii și de a crea un cadru unitar. Soluția punctuală propusă de petent nu poate fi integrată fără a genera noi dezechilibre. Abordarea corectă este reglementarea întregului areal printr-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să stabilească această tranziție funcțională și să asigure infrastructura necesară.
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ **Se operează modificări:**

- **document modificat:** Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și Planșa de Reglementări Urbanistice.
 - **referință:** ...? cod planșă / articol RLU ?..
 - **tip modificare:** Se va introduce o mențiune privind obligativitatea elaborării unui PUZ pentru acest areal, care va avea ca temă de proiectare realizarea unei zonificări de tranziție de la funcțiuni productive/servicii la funcțiunea de locuire. Se va specifica principiul de organizare a funcțiunilor în benzi paralele cu artera de circulație majoră.
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** parțial 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:** pet. 302750 / 09.04.2026
 - **poziție în registru:** 8
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** Poz. 8 — MIRCEA GHITA
-

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.