

Răspuns observație nr. 302758

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: 302758

Data înregistrare: 09.04.2026

Persoană/entitate: S.C. VEGO CONCEPT ENGINEERING

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Coproprietate NC 142739 (20.000 mp, Centura Vest, lângă Parc Vest) — schimbarea încadrării din zonă funcțională A în zonă de locuire; prioritizare DE 669.”

Clasificare internă:

- **tip:** solicitare
 - **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
 - 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 (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 este situat în Centura de Vest, în proximitatea cartierului Mitică Apostol, într-o zonă caracterizată de o utilizare mixtă, cu prezența unor foste și actuale unități industriale, dar și cu o presiune crescândă pentru dezvoltare rezidențială.
- **propunerea PUG:** PUG-ul în vigoare încadrează zona în categoria „A — activități productive, depozitare”. Propunerile preliminare ale noului PUG au luat în considerare atât solicitări de menținere a caracterului industrial, cât și solicitări de reconversie către locuire, evidențiind un conflict de interese în utilizarea terenului.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG vizează gestionarea zonelor de conflict funcțional prin crearea de zone de tranziție (mixte) și prin încurajarea reconversiei funcționale a fostelor platforme industriale, în condițiile asigurării coerenței și a calității locuirii.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Solicitarea implică o modificare majoră a regimului de utilizare a terenului, de la funcțiuni productive la locuire, ceea ce presupune schimbarea tuturor indicatorilor și condiționărilor urbanistice.
- **planșe de reglementări:** Modificarea ar afecta direct Planșa de Zonificare Funcțională.
- **studii de fundamentare:** Studiile de trafic, de mediu și socio-economice indică necesitatea unei abordări precaute în reconversia zonelor industriale, pentru a nu genera disfuncționalități (supraaglomerarea infrastructurii, conflicte de vecinătate).

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Solicitarea de a transforma o zonă cu caracter productiv într-una exclusiv de locuire, direct prin PUG, este problematică din punct de vedere al coerenței planificării. O astfel de schimbare radicală necesită o analiză detaliată a compatibilității cu vecinătățile, a necesarului de infrastructură (drumuri, utilități, dotări publice) și a impactului de mediu. Conform Art. 47 din Legea 350/2001, instrumentul adecvat pentru o astfel de operațiune de restructurare urbană este Planul Urbanistic Zonal

(PUZ). Totuși, intenția de a introduce funcțiunea de locuire este legitimă în contextul evoluției orașului.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ Se acceptă parțial

Motivare:

Observația dumneavoastră a fost analizată în contextul general al dezvoltării zonei Centura de Vest și al solicitărilor multiple, uneori contradictorii, primite pentru acest areal.

- **Criterii legale:** Conform principiilor de ierarhie a documentațiilor de urbanism (Legea nr. 350/2001), Planul Urbanistic General (PUG) stabilește strategiile de dezvoltare și reglementările cadru la nivelul întregului municipiu. Modificările de detaliu pentru zone complexe, care implică reconversii funcționale majore (din industrial în rezidențial), se realizează prin Planuri Urbanistice Zonale (PUZ). O schimbare directă în PUG ar crea un precedent și ar putea genera disfuncționalități, în absența unui studiu detaliat de trafic, mediu și necesar de echipare edilitară.
- **Criterii urbanistice:** Se recunoaște potențialul zonei pentru dezvoltare rezidențială, dar și necesitatea de a gestiona tranziția de la caracterul industrial existent. Pentru a asigura o dezvoltare coerentă și a evita conflictele de vecinătate, soluția optimă nu este schimbarea radicală a funcțiunii, ci crearea unui cadru care să permită o reconversie controlată.
- **Criterii de strategie PUG:** Solicitarea se acceptă parțial în sensul că, prin noul PUG, zona respectivă va fi reîncadrată într-o **subzonă mixtă (M)** sau o **zonă de restructurare urbană (UTR-RF)**. Această nouă încadrare va permite, ca funcțiune admisă, elaborarea ulterioară a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să poată reglementa în detaliu dezvoltarea funcțiunii de locuire, alături de servicii și spații verzi, asigurând o tranziție coerentă și calitativă.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare și Regulamentul Local de Urbanism (RLU)
- **referință:** cod planșă U-04/N; articol RLU corespunzător noii unități teritoriale de referință (UTR)

- **tip modificare:** Se modifică încadrarea funcțională a zonei din „A – zonă de activități productive” în „M – zonă mixtă” / „UTR-RF - Zonă de Reconversie Funcțională”, permițând inițierea de Planuri Urbanistice Zonale pentru reconversie și dezvoltare rezidențială, în condițiile stabilite de RLU.
-

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:** pet. 302758 / 09.04.2026
 - **poziție în registru:** 9
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET009HMI
-

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.