

Răspuns observație nr. 302568

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: 302568

Data înregistrare: 03.04.2026

Persoană/entitate

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Interzicerea construirii de blocuri lângă locuințele existente în cartier Albert, motivând cu suprasolicitarea căii de acces (cca. 300 autoturisme suplimentare).”

Clasificare internă:

- tip: solicitare
 - domeniu: reglementări urbanistice / circulații
-

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 (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: Cartierul Albert este o zonă rezidențială dezvoltată preponderent cu locuințe individuale, care a cunoscut o dinamică accentuată. Infrastructura rutieră existentă a fost dimensionată pentru un anumit nivel de trafic, corespunzător dezvoltărilor inițiale.
- propunerea PUG: PUG-ul stabilește reglementări generale la nivel de Unitate Teritorială de Referință (UTR), definind funcțiunile admise, indicatorii urbanistici maximali (POT, CUT) și regimul de înălțime. PUG-ul nu poate reglementa la nivel de parcelă și nu poate impune interdicții absolute de construire pentru funcțiuni admise legal, fără o fundamentare solidă legată de riscuri sau servituți de utilitate publică.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Strategia PUG vizează o dezvoltare urbană controlată și echilibrată, care să evite atât blocajele, cât și dezvoltarea haotică. Preocuparea privind capacitatea infrastructurii rutiere este aliniată cu această strategie.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): RLU aferent PUG stabilește că, pentru anumite zone sau tipuri de intervenții cu impact semnificativ (precum locuințele colective în zone de locuințe individuale), este necesară detalierea reglementărilor printr-o documentație de urbanism de rang inferior.
- planșe de reglementări: Zona este încadrată într-un UTR care permite, în anumite condiții, și funcțiunea de locuire colectivă.
- studii de fundamentare: Studiul de circulație la nivelul municipiului a evidențiat zonele cu potențial de congestionare, iar concluziile sale recomandă analiza detaliată a impactului oricărui proiect generator de trafic nou.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: PARȚIAL
- justificare:

Îngrijorarea petentului privind suprasolicitarea infrastructurii de acces este întemeiată și reprezintă o problemă urbanistică reală. Introducerea unui număr semnificativ de noi unități locative poate depăși capacitatea rețelei stradale existente.

Soluția propusă – interzicerea totală a construirii de locuințe colective – nu este o măsură proporțională sau fundamentată juridic. Dreptul de a construi poate fi condiționat și reglementat în interes public, dar nu anulat în mod arbitrar.

Instrumentul urbanistic adecvat pentru gestionarea acestei situații este Planul Urbanistic Zonal (PUZ), care permite o analiză detaliată la nivel de zonă, impunerea de studii de specialitate (ex: studiu de trafic) și stabilirea unor condiții stricte pentru dezvoltare.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ Se acceptă parțial

Motivare:

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) este instrumentul de reglementare urbanistică prin care se detaliază prevederile PUG pentru o anumită zonă, permițând o analiză aprofundată a impactului noilor dezvoltări. O interdicție totală, nefundamentată pe un risc major sau pe o servitute de utilitate publică, poate fi considerată o limitare nejustificată a dreptului de proprietate.
- **Criterii urbanistice:** Preocuparea privind impactul suplimentar asupra traficului este legitimă și trebuie abordată tehnic. Mecanismul corect este condiționarea oricărui proiect de locuințe colective de elaborarea unui PUZ care să includă, în mod obligatoriu, un studiu de trafic. Acest studiu va analiza capacitatea infrastructurii existente, va estima traficul generat și va propune soluții (ex: supralargiri, sensuri unice, noi accese), condiționând astfel autorizarea de fezabilitatea acestor soluții.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia generală a PUG este de a permite o dezvoltare controlată, nu de a bloca dezvoltarea. Procedura de PUZ asigură acest control, permițând o evaluare de la caz la caz. Mai mult, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010, procedura de elaborare a unui PUZ implică obligatoriu o nouă etapă de informare și consultare publică, în cadrul căreia locuitorii din zonă (inclusiv petentul) vor putea să își exprime din nou opinia, de data aceasta pe o propunere concretă.

Prin urmare, se validează îngrijorarea dumneavoastră, însă se propune o soluție procedurală legală și tehnică, superioară interdicției absolute.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- document modificat: Regulamentul Local de Urbanism (RLU)
 - referință: Articolul corespunzător Unității Teritoriale de Referință (UTR) în care se încadrează cartierul Albert
 - tip modificare: Se introduce/clarifică o prevedere explicită prin care se condiționează autorizarea construcțiilor de locuințe colective sau a altor funcțiuni cu impact semnificativ asupra traficului de elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal. Se va menționa obligativitatea includerii în PUZ a unui studiu de trafic și a procedurii de consultare a publicului.
-

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. 302568 / 03.04.2026]
 - poziție în registru: 11
 - status procesare: procesat
 - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
 - referință internă VEGO: PUZCONDALBERT_302568
-

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.