

Răspuns observație nr. 302630

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: 302.630

Data înregistrare: 06.04.2026

Persoană/entitate: S.C. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Transmite raport expertiză tehnică judiciară (lipsă folosință teren spațiu verde, valoare 345.116,88 lei) în dosar reclamantă Huideș Elena, terenuri str. Plăeșilor / Mareșal Averescu / Fuiorului; solicită punct de vedere până la 20.04.2026.”

Clasificare internă:

- **tip:** solicitare punct de vedere tehnic
 - **domeniu:** reglementări urbanistice / regim juridic terenuri
-

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. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- 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:** Terenurile în cauză sunt încadrate în PUG-ul anterior în categoria de folosință "spații verzi".
- **propunerea PUG:** În urma analizei contextului urban și a situației juridice prezentate, în cadrul procesului de actualizare a PUG, se propune reîncadrarea urbanistică a acestor terenuri într-o zonă funcțională compatibilă cu locuirea.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea se aliniază obiectivului de clarificare a regimului juridic și urbanistic al terenurilor din intravilan și de rezolvare a disfuncționalităților și litigiilor generate de neconcordanțe între situația de fapt și reglementările anterioare.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Modificarea propusă va fi reflectată în RLU-ul aferent noii documentații, prin definirea noilor indicatori și condiții de construire pentru zona respectivă.
- **planșe de reglementări:** Terenurile vor fi delimitate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice conform noii încadrări funcționale.
- **studii de fundamentare:** Decizia este fundamentată pe necesitatea de a alinia reglementările urbanistice la situația juridică a proprietății și la potențialul de dezvoltare al zonei.
- **avize și acorduri obținute (dacă este cazul):** Propunerea de reîncadrare, împreună cu întreaga documentație PUG, va fi supusă procedurii de avizare, inclusiv obținerii acordului de mediu de la Agenția pentru Protecția Mediului, care are un rol decizional final în acest proces.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Solicitarea de reîncadrare a terenurilor este justificată din perspectiva dreptului de proprietate și a necesității de a soluționa un litigiu. Totuși, conformitatea finală a soluției propuse (reîncadrarea în zonă construibilă) depinde exclusiv de parcurgerea procedurii de avizare de mediu, conform legislației în vigoare.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

Solicitarea de clarificare a regimului urbanistic pentru terenurile menționate este considerată pertinentă. Procesul de actualizare a Planului Urbanistic General reprezintă cadrul legal și tehnic adecvat pentru corectarea disfuncționalităților și reanalizarea încadrărilor funcționale, conform Art. 46 din Legea nr. 350/2001.

În acest sens, **se acceptă în principiu** includerea în propunerea de PUG a reîncadrării terenurilor respective din "spațiu verde" într-o zonă funcțională care să permită construirea de locuințe.

Totuși, această propunere are un **caracter condiționat** și nu poate fi garantată ca formă finală, din următoarele motive legale și procedurale:

1. **Procedura de Mediu Obligatorie:** Conform HG nr. 1076/2004, orice Plan Urbanistic General este supus procedurii de evaluare de mediu, finalizată prin emiterea unui Acord de Mediu de către Agenția pentru Protecția Mediului (APM). APM are autoritatea legală de a analiza impactul modificărilor propuse asupra mediului.
2. **Rolul Decizional al APM:** Având în vedere legislația specifică privind protecția spațiilor verzi (Legea nr. 24/2007), există posibilitatea reală și fundamentată legal ca APM să solicite, în cadrul procedurii de avizare, menținerea sau refacerea încadrării respectivelor terenuri ca "spații verzi". Decizia finală a APM este obligatorie și prevalează asupra propunerii tehnice a elaboratorului PUG.
3. **Constrângeri Bugetare:** Conform informațiilor din solicitare și a celor cunoscute, Primăria Municipiului Ploiești nu dispune de fondurile necesare pentru demararea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică (menținerea ca spațiu verde), conform Legii nr. 24/2007 și Legii nr. 33/1994.

Prin urmare, deși propunerea de reîncadrare va fi inclusă în documentația supusă avizării, soluția finală va fi cea care va rezulta în urma obținerii tuturor avizelor legale, în special a acordului de mediu.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșă de Reglementări Urbanistice / Regulament Local de Urbanism (RLU)
 - **referință:** Planșa de Zonificare Funcțională / Capitolul RLU aferent noii UTR
 - **tip modificare:** Se va modifica încadrarea funcțională a terenurilor menționate din "spații verzi" într-o subzonă a locuințelor, condiționat de obținerea avizelor legale.
-

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, condiționat de obținerea avizelor legale;
 - 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:** PUGCPPET_12
 - **poziție în registru:** 12
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PETJURHUIDES_01
-

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.