

Răspuns observație nr. 302705

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: 302705

Data înregistrare: 08.04.2026

Persoană/entitate: _____

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reîncadrare teren NC 133390 (str. Ghighiului 14B, fost Stadion Prahova / Hipodrom, 48.042 mp) din UTR-SV (Spații Verzi Publice) în UTR-MX cu indicatori comparabili cu vecinul P+12-13 din NC 124772; subsidiar — expropriere cu despăgubire.”

Clasificare internă:

- **tip:** solicitare
 - **domeniu:** reglementări urbanistice
-

3. CADRUL LEGAL APLICABIL

Analiza tehnică se bazează pe următorul cadru normativ:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
-

- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului
- HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism
- 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 133390 este încadrat în PUG-ul anterior în UTR-SV (Spații Verzi Publice), având funcțiunea de bază sportivă/agrement.
- **propunerea PUG:** În urma analizei oportunităților de dezvoltare și a strategiei de regenerare urbană, pentru acest teren s-a propus reîncadrarea într-o Unitate Teritorială de Referință destinată funcțiunilor mixte, permițând dezvoltarea unei zone urbane active.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea se aliniază obiectivului strategic al PUG de a valorifica terenurile subutilizate sau dezafectate din intravilan pentru a crea noi poli de dezvoltare și a crește calitatea locuirii, fără a extinde nejustificat perimetrul constructibil.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Modificarea propusă este reflectată în noul RLU, care definește regimul tehnic pentru noua încadrare.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice reflectă noua zonificare propusă pentru terenul în cauză.
- **studii de fundamentare:** Decizia de reîncadrare a fost susținută de studiile privind dezvoltarea socio-economică și oportunitățile de regenerare urbană.
- **avize și acorduri obținute (dacă este cazul):** Propunerea de PUG este supusă procedurii de evaluare de mediu pentru obținerea Avizului de Mediu de la Agenția pentru Protecția Mediului (APM), act administrativ superior și obligatoriu.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Din punct de vedere urbanistic, reîncadrarea este oportună pentru regenerarea unui teren major, subutilizat. Totuși, conformitatea finală depinde de obținerea Avizului de Mediu, care, în baza legislației de mediu (OUG 195/2005) și a celei

privind spațiile verzi (Legea 24/2007), poate impune condiții restrictive sau chiar menținerea funcțiunii de spațiu verde.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

- **Criterii urbanistice și de strategie:** Solicitarea de reîncadrare a terenului din UTR-SV (Spații Verzi Publice) într-o zonă destinată funcțiunilor mixte și locuirii a fost acceptată în cadrul propunerilor noului Plan Urbanistic General. Această decizie se aliniază strategiei de regenerare urbană și de valorificare a terenurilor majore, foste baze sportive, care sunt în prezent nefuncționale. Planul Urbanistic General, conform Legii 350/2001, are rolul de a stabili direcțiile strategice de dezvoltare și reglementările cadru pe termen lung pentru întreg teritoriul administrativ.
 - **Criterii legale (condiționalitate):** Se menționează că această propunere de reîncadrare este strict condiționată de finalizarea procedurii de evaluare de mediu și de obținerea Avizului de Mediu. Conform legislației în vigoare (OUG nr. 195/2005), Agenția pentru Protecția Mediului (APM) are autoritatea finală în a stabili dacă o astfel de modificare este compatibilă cu principiile protecției mediului. Există posibilitatea ca APM să solicite menținerea sau revenirea la funcțiunea de spațiu verde, caz în care prevederile PUG se vor modifica pentru a se conforma avizului.
 - **Privind solicitarea subsidiară (expropriere):** Referitor la solicitarea de expropriere pentru cauză de utilitate publică în vederea amenajării ca spațiu verde, conform Legii 24/2007, vă informăm că, la acest moment, autoritatea administrației publice locale nu dispune de fondurile bugetare necesare pentru demararea unei astfel de proceduri.
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și Planșa de Reglementări Urbanistice.
 - **referință:** Terenul cu NC 133390, str. Ghighiului 14B.
 - **tip modificare:** În propunerea de PUG, terenul a fost încadrat într-o Unitate Teritorială de Referință cu funcțiuni mixte (UTR-MX), cu mențiunea explicită în documentație că reglementarea finală este condiționată de obținerea Avizului de Mediu.
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** parțial integrat
 - **etapă:** revizuire propuneri (condiționat de finalizarea procedurii de avizare de mediu)
-

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, în condițiile obținerii tuturor avizelor legale, inclusiv a celui de mediu;
 - 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:** 302705 / 08.04.2026
 - **poziție în registru:** Poz. 14
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PETPUG14
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

05.05.2026

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.