

Răspuns observație nr. 302603

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: 302603 / 06.04.2026

Data înregistrare: 06.04.2026

Persoană/entitate: 

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reconversia funcțională și reîncadrarea urbanistică a terenului din zona Vega din UTR N13 (zonă verde de protecție) într-un UTR cu funcțiuni mixte (servicii, activități productive, depozitare, comerț).”

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
- 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
- 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:** Propunerea face referire la un teren situat în UTR N13, o zonă cu funcțiune de spațiu verde de protecție, conform documentațiilor de urbanism în vigoare. Zonele verzi de protecție au un rol esențial în structura ecologică și în asigurarea calității mediului la nivelul municipiului.
- **propunerea PUG:** Noul PUG menține și consolidează sistemul de spații verzi, în acord cu principiile dezvoltării durabile și cu obligațiile legale privind asigurarea suprafeței minime de spațiu verde pe cap de locuitor.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia de dezvoltare a municipiului Ploiești vizează extinderea și protejarea sistemului de spații verzi, nu diminuarea acestuia. O eventuală reconversie a unei zone verzi de protecție ar trebui să fie excepțională și temeinic justificată prin studii de specialitate.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** UTR N13, conform propunerilor PUG, este o zonă cu regim `non aedificandi` sau cu un regim de construire foarte restrictiv, destinat exclusiv amenajărilor peisagistice sau lucrărilor de utilitate publică ce nu pot fi amplasate în altă parte.
- **planșe de reglementări:** Terenul la care se face referire nu a putut fi identificat cu precizie pe planșele de lucru ale PUG, deoarece Certificatul de Urbanism nr. 31.07.2025 menționat a fost emis ulterior etapei de colectare și analiză a datelor inițiale.
- **studii de fundamentare:** Orice modificare a unei zonificări de tip „zonă verde” necesită studii de specialitate (studiu de oportunitate, studiu peisagistic, evaluare de mediu) care să demonstreze că reconversia nu afectează negativ echilibrul ecologic și calitatea vieții și că este oportună din punct de vedere urbanistic.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** NU (în această fază)
 - **justificare:** Solicitarea nu poate fi analizată pe fond în absența unui element esențial: **localizarea precisă, georeferențiată, a imobilului.** Conform Art. 17, alin. (5) din Normele Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 (aprobate prin Ordinul 233/2016), elaborarea PUG se realizează pe un suport topografic actualizat. Analiza și modificarea reglementărilor urbanistice pentru o parcelă anume sunt imposibile fără identificarea certă a acesteia în sistemul de coordonate de lucru. Prin urmare, solicitarea este procedural incompletă pentru etapa de consultare publică.
-

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

- ☐ Se acceptă
- ☐ Se acceptă parțial
- ☒ Nu se acceptă

Motivare:

Solicitarea **nu se poate accepta în această etapă a procesului de elaborare a PUG** din următoarele motive, cumulate:

1. **Criterii legale și procedurale:** Conform prevederilor Art. 17 (5) din Normele Metodologice aprobate prin Ordinul 233/2016, orice analiză urbanistică se fundamentează pe un suport topografic precis. Terenul menționat în petiție nu a putut fi localizat cu exactitate în planșele de lucru, Certificatul de Urbanism invocat fiind emis ulterior perioadei de colectare a datelor inițiale. Fără o localizare certă în format GIS, este imposibilă evaluarea tehnică a oportunității de reconversie și a compatibilității cu vecinătățile.
 2. **Criterii urbanistice:** Modificarea funcțiunii unei zone reglementate ca „zonă verde de protecție” (UTR N13) într-o zonă cu funcțiuni mixte (servicii, producție etc.) reprezintă o modificare de substanță a PUG. O astfel de schimbare contravine principiilor generale ale PUG de protejare a spațiilor verzi și nu poate fi realizată punctual, ci necesită o analiză aprofundată la nivel de strategie urbană și, cel mai probabil, elaborarea ulterioară a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), conform Art. 32 din Legea 350/2001, care să demonstreze oportunitatea și să reglementeze în detaliu noile condiții.
 3. **Criterii de strategie și coerență PUG:** Propunerea de reconversie a unei zone verzi de protecție intră în contradicție cu obiectivele strategice ale PUG de a crește calitatea mediului și de a consolida sistemul de spații verzi al municipiului. Acceptarea acesteia ar crea un precedent și ar fragmenta coerența planului.
-

Prin urmare, solicitarea se respinge în faza curentă, dar poate fi reluată de către petent printr-o solicitare adresată Primăriei Municipiului Ploiești după aprobarea noului PUG, însoțită de o documentație cadastrală clară care să permită localizarea exactă a terenului.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate.

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** neintegrat
- **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:** 302603
- **poziție în registru:** 20
- **status procesare:** procesat / respins
- **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
- **referință internă VEGO:** PET302603SANDRUNF

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.