

# Răspuns observație nr. 302604

---

## 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: 302604

Data înregistrare: 04.04.2026

Persoană/entitate:

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Corectarea PUG prin eliminarea zonei de spațiu verde introdusă greșit pe o porțiune din terenul din str. Jianu 12 (NC 134631, vechi 11848) și încadrarea integrală ca curți-construcții. PUZ inițiat.”

### 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
  - 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
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională
- 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 134631, situat pe str. Jianu nr. 12, este o proprietate privată. Conform documentațiilor cadastrale, categoria de folosință este „curți-construcții”.
- **propunerea PUG (inițială):** În varianta supusă consultării publice, o porțiune din teren a fost inclusă într-o propunere de extindere a sistemului de spații verzi, ca măsură de creștere a coerenței ecologice la nivel de cartier.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea inițială se alinia strategiei generale de creștere a suprafețelor de spații verzi. Cu toate acestea, consultarea publică are rolul de a corecta eventualele neconcordanțe între propunerile strategice și situația juridică și faptică din teren.

##### 4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Solicitarea vizează o modificare a zonificării funcționale. Categoria de folosință „curți-construcții” este o subcategorie cadastrală, în timp ce PUG operează cu zone funcționale (ex: zonă de locuințe individuale - LI, zonă de spații verzi - SV). Reîncadrarea corectă în PUG este în zona funcțională de locuințe.
- **planșe de reglementări:** Modificarea va fi operată pe planșa de reglementări urbanistice la nivelul UTR corespunzător.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL.
- **justificare:** Solicitarea de corectare a încadrării este justificată, având în vedere regimul juridic de proprietate privată și categoria de folosință existentă. Planul Urbanistic General trebuie să reflecte realitatea juridică a terenurilor și să evite

impunerea de sarcini disproporționate asupra proprietarilor privați, în absența unui proces de expropriere. Totuși, încadrarea corectă în PUG se face în „zonă funcțională de locuințe”, nu în categoria cadastrală „curți-construcții”. Decizia finală privind regimul de spațiu verde este condiționată de avizul de mediu, conform legislației în vigoare.

---

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

**Motivare:**

- **Criterii legale:**

- Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic General (PUG) stabilește zonificarea funcțională a teritoriului, operând cu concepte precum „zonă de locuințe”, „zonă de spații verzi” etc., și nu cu categoria cadastrală de folosință „curți-construcții”. Prin urmare, solicitarea de reîncadrare se acceptă prin transpunerea în zonificarea funcțională corespunzătoare, respectiv **zonă de locuințe (LI - Locuințe Individuale)**.
- Pe de altă parte, conform Legii nr. 24/2007 privind spațiile verzi și legislației de mediu, orice documentație de urbanism este supusă avizării de către Agenția pentru Protecția Mediului (APM). Aceasta are competența de a analiza impactul propunerilor și de a impune condiții pentru protejarea mediului, inclusiv menținerea sau instituirea de spații verzi. Prin urmare, deși elaboratorul PUG operează modificarea solicitată, decizia finală în această privință este condiționată de punctul de vedere exprimat în avizul de mediu.

- **Criterii urbanistice:**

- Se recunoaște eroarea materială din propunerea inițială și se procedează la corectarea acesteia, aliniind reglementarea propusă cu situația juridică a terenului. Impunerea unei funcțiuni de spațiu verde pe o proprietate privată, fără demararea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, reprezintă o limitare excesivă a dreptului de proprietate.
  - Primăria Municipiului Ploiești, în acest moment, nu dispune de fondurile necesare pentru inițierea unei astfel de proceduri de expropriere, conform mențiunilor din Legea nr. 24/2007.
- 

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

☒ **Se operează modificări:**

---

- **document modificat:** Planșa de Reglementări Urbanistice / Regulament Local de Urbanism (RLU)
  - **referință:** Planșa 3 – Reglementări Urbanistice, la nivelul UTR aferent străzii Jianu
  - **tip modificare:** Porțiunea din terenul cu NC 134631, propusă inițial ca „spațiu verde” (SV), se reîncadrează în zona funcțională de „locuințe individuale” (LI), în acord cu restul proprietății.
- 

## 7. STATUS INTEGRARE

---

- **status:** integrat (sub condiția avizului APM)
  - **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, în baza avizelor legale, inclusiv avizul final al Agenției pentru Protecția Mediului;
  - 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\_302604
  - **poziție în registru:** 21
  - **status procesare:** procesat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** PloiestiPUGCPpet21
- 

## 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.