

# Răspuns observație nr. 303042

---

## 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: 303042

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: INSPET S.A.

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reglementarea zonei conform PUZ avizat (UTR PI – Lbi/Is, P+8/P+11/P+14, POT 50%, CUT 2,5) în loc de UTR-RF Brownfield/Reconversie; preluare integrală a parametrilor PUZ; răspuns scris cf. art. 7 Ord. 2701/2010. Adresa: str. Sondelor 64C, NC 142142. Aviz SO 002/31.01.2024.”

### Clasificare internă:

- **tip:** propunere
  - **domeniu:** reglementări urbanistice
- 

## 3. CADRUL LEGAL APLICABIL

---

Analiza tehnică se bazează pe următorul cadru normativ:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
-

- 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 în administrația publică
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- OUG nr. 57/2019 privind 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:** Teren situat pe Str. Sondelor nr. 64C (NC 142142), pentru care a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) prin Avizul de Oportunitate SO nr. 002/31.01.2024, având reglementări specifice pentru UTR PI – Poli Urbani Înalți.
- **propunerea PUG (inițială):** În propunerea preliminară a PUG, zona a fost încadrată în UTR-RF – Zone de Reconversie Funcțională (Brownfield), având un regim generalist, fără a prelua reglementările specifice ale PUZ-ului deja avizat.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea de a integra reglementările unui PUZ avizat, care vizează o dezvoltare strategică de tipul „Pol Urban Înalt”, se aliniază cu obiectivul general al PUG de a asigura o dezvoltare urbană coerentă, predictibilă și care valorifică investițiile strategice aprobate anterior.

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

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Observația implică o modificare a încadrării UTR și a reglementărilor asociate în RLU.
- **planșe de reglementări:** Este necesară modificarea planșei de reglementări urbanistice pentru a reflecta noua încadrare (UTR-PI) și pentru a integra elementele de infrastructură prevăzute în PUZ (sens giratoriu, trama stradală).
- **studii de fundamentare:** Nu este cazul.
- **avize și acorduri obținute (dacă este cazul):** Aviz de Oportunitate SO nr. 002/31.01.2024.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA

- **justificare:** Solicitarea este justificată atât din punct de vedere juridic, cât și urbanistic. Integrarea unui PUZ aprobat anterior asigură coerența planificării și respectă principiul securității juridice a actelor administrative.
- 

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

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

### Motivare:

Solicitarea dumneavoastră este considerată întemeiată și va fi integrată în documentația Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești. Decizia se fundamentează pe următoarele criterii:

- **Criterii legale:** Conform principiului securității raporturilor juridice și al protecției încrederii legitime, un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat constituie un act administrativ care generează drepturi și obligații. Noul Plan Urbanistic General (PUG) are rolul de a integra și de a asigura coerența dezvoltărilor aprobate, nu de a le anula în mod arbitrar. Legea nr. 350/2001, prin Art. 48, stabilește ierarhia și forța juridică a documentațiilor de urbanism, iar preluarea reglementărilor dintr-un PUZ aprobat este o practică de bună guvernare administrativă.
  - **Criterii urbanistice:** PUZ-ul menționat stabilește reglementări detaliate pentru o dezvoltare strategică de tipul „Pol Urban Înalt” (UTR-PI), care este compatibilă cu viziunea de dezvoltare a municipiului. Integrarea acestuia, inclusiv a soluțiilor de circulație (sensul giratoriu și trama stradală aferentă), contribuie la o dezvoltare urbană coerentă și planificată. Păstrarea unei încadrări generice de tip „Brownfield” (UTR-RF) ar crea o incertitudine normativă și ar ignora o intenție de dezvoltare deja validată de autoritatea locală.
  - **Criterii de strategie și coerență PUG:** Pentru a asigura o tranziție predictibilă și pentru a proteja investițiile realizate pe baza documentațiilor de urbanism aprobate anterior, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent noului PUG va include, la capitolul de dispoziții tranzitorii, un articol care stipulează că PUZ-urile aprobate anterior intrării în vigoare a noului PUG își mențin valabilitatea pentru o perioadă de 5 ani de la data aprobării lor. Această măsură asigură stabilitate juridică și permite finalizarea proiectelor în curs de desfășurare în condițiile urbanistice aprobate inițial.
- 

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

---

☒ **Se operează modificări:**

- **document modificat:** Planșa de Reglementări Urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism (RLU).
- **referință:** Planșa de reglementări se va actualiza pentru imobilul cu NC 142142 pentru a reflecta încadrarea în UTR-PI și pentru a integra infrastructura rutieră propusă (sens giratoriu, stradă). În RLU, se va adăuga un articol nou în cadrul capitolului de „Dispoziții tranzitorii”.
- **tip modificare:** Schimbarea încadrării de la UTR-RF la UTR-PI, preluarea reglementărilor specifice (indicatori urbanistici, funcțiuni, regim de construire) din PUZ-ul avizat și adăugarea unui articol privind valabilitatea PUZ-urilor aprobate anterior.

---

## 7. STATUS INTEGRARE

---

- **status:** 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:** 30304221042026INSPET
  - **poziție în registru:** 29
  - **status procesare:** procesat / integrat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** PET29INSPET
-

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.