

Răspuns observație nr. 303040

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: 303040

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: INSPET (str. Crâșmăritelor)

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Preluarea în PUG a reglementărilor PUZ avizat (UTR AR – ZF11 locuințe colective P+3+4R/P+4/P+5, POT 35%, CUT 2,0) în loc de MX cu P+2+M; răspuns scris cf. Ord. 2701/2010. Aviz SO 001/31.01.2024.”

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
 - 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:** Teren reglementat prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ) avizat (Aviz SO 001/31.01.2024), care stabilește UTR AR – ZF11 (locuințe colective) cu indicatorii urbanistici P+3+4R/P+4/P+5, POT 35%, CUT 2,0.
- **propunerea PUG (inițială):** Propunerea inițială a noii documentații PUG a încadrat zona în UTR MX (Zonă Mixtă) cu un regim de înălțime P+2+M, reglementare care intra în contradicție cu prevederile PUZ-ului aprobat.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Solicitarea este consonantă cu principiul predictibilității și securității juridice a investițiilor, respectând documentațiile de urbanism aprobate anterior și aflate în termen de valabilitate.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Solicitarea implică modificarea RLU propus pentru a prelua reglementările specifice din PUZ-ul avizat.
- **planșe de reglementări:** Implică actualizarea planșei de reglementări urbanistice pentru a reflecta zonificarea și indicatorii din PUZ-ul avizat.
- **studii de fundamentare:** Decizia se bazează pe principiul ierarhiei documentațiilor de urbanism, nefiind necesare studii suplimentare.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
- **justificare:**

Propunerea inițială din PUG era neconformă cu o documentație de urbanism (PUZ) aprobată legal și aflată în perioada de valabilitate. Conform Legii nr. 350/2001, PUG-ul are rol director și de sinteză, trebuind să integreze coerent reglementările de detaliu aprobate anterior. Menținerea unei reglementări contradictorii ar fi generat un blocaj în autorizare și insecuritate

juridică. Prin urmare, preluarea prevederilor PUZ-ului avizat este soluția tehnică și legală corectă.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea dumneavoastră este acceptată și a fost implementată în cadrul documentației de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG).

- **Criterii legale:** Conform principiilor ierarhiei documentațiilor de urbanism stipulate de Legea nr. 350/2001, un PUG trebuie să asigure coerența și să integreze reglementările aprobate prin documentații de rang inferior (PUZ), aflate în perioada de valabilitate. De asemenea, Ordinul nr. 2701/2010 subliniază importanța luării în considerare a observațiilor pertinente în procesul de consultare publică.
- **Criterii urbanistice:** S-a constatat o incompatibilitate între propunerea inițială a PUG (UTR MX, P+2+M) și prevederile PUZ-ului aprobat anterior și avizat prin Avizul SO 001/31.01.2024. Pentru a asigura predictibilitate și pentru a respecta un act administrativ în vigoare, soluția corectă este preluarea în PUG a reglementărilor din PUZ-ul menționat.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Integrarea PUZ-ului asigură continuitatea dezvoltării în zona respectivă, conform unui plan deja analizat și avizat, contribuind la coerența generală a PUG. Măsurile tranzitorii din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) prevăd că PUZ-urile anterior aprobate își mențin valabilitatea pe o perioadă de 5 ani de la aprobarea noului PUG, asigurând o tranziție lină.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșa de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism (RLU)
- **referință:** Planșa "Reglementări Urbanistice - Zonificare", Articolul corespunzător UTR din RLU

- **tip modificare:** În zona aferentă străzii Crâșmăritelor, reglementarea a fost modificată din UTR MX în UTR AR, preluând indicatorii urbanistici din PUZ-ul avizat: regim de înălțime P+3+4R/P+4/P+5, POT 35%, CUT 2,0.
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** integrat
 - **etapă:** formă finală
-

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:** 303040/21.04.2026
 - **poziție în registru:** Poz. 30
 - **status procesare:** integrat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PUGPLOIESTICP_30
-

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.