

Răspuns observație nr. 303034

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: pet. 303034

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: MARISTAR COM

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reflectarea în PUG a construcțiilor finalizate, recepționate și înstrăinate în baza PUZ HCL 299/2018 (zonă mixtă M1, P+5/P+6, Hmax 22-33m, POT 40%, CUT 1,6) în loc de MX cu P+2+M; reglementare ca UTR Lci. Cartier Carino — Bd. Republicii 146-150 (NC 150904, 148150).”

Clasificare internă:

- **tip:** solicitare
 - **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
- Alte acte sectoriale (după caz)

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:** Amplasamentul este ocupat de un ansamblu rezidențial (Cartierul Carino) edificat, recepționat și intabulat, realizat în baza Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 299/2018, cu indicatori urbanistici (P+5/P+6, Hmax 22-33m) superiori celor specifici unei zone mixte obișnuite.
- **propunerea PUG (inițială):** În versiunile preliminare ale PUG, zona era încadrată ca UTR MX (Mixt Urban General), cu un regim de înălțime propus de P+2+M, ceea ce crea o neconcordanță cu situația legală și faptică din teren.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG vizează coerența reglementărilor și recunoașterea dezvoltărilor urbane legal constituite.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Solicitarea impune corectarea UTR-ului în RLU pentru a reflecta funcțiunea dominantă de locuire colectivă cu regim înalt.
- **planșe de reglementări:** Modificarea este necesară pe planșa de reglementări urbanistice pentru a asigura concordanța grafică.
- **studii de fundamentare:** Nu este cazul, întrucât dezvoltarea este deja realizată și validată printr-un PUZ anterior.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
- **justificare:** Solicitarea este conformă cu principiul ierarhiei documentațiilor de urbanism și cu necesitatea ca Planul Urbanistic General să integreze și să reflecte realitatea construită în mod legal, în baza unor documentații de rang inferior (PUZ) aprobate și implementate anterior.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ Se acceptă

Motivare:

Solicitarea este acceptată integral. Actualizarea Planului Urbanistic General reprezintă un proces de corelare și adaptare a reglementărilor la situația existentă, atât din punct de vedere faptic, cât și juridic.

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic General stabilește cadrul general de dezvoltare, iar Planul Urbanistic Zonal detaliază reglementările pentru o anumită zonă. Construcțiile din Cartierul Carino au fost edificate în baza unui PUZ valabil și aprobat (HCL 299/2018), având, așadar, un statut legal consolidat. Noul PUG are obligația de a recunoaște și a integra aceste realități juridice pentru a asigura coerența sistemului de planificare.
- **Criterii urbanistice:** Menținerea unei încadrări funcționale (UTR MX) cu un regim de construire inferior celui deja materializat ar crea o neconformitate artificială și ar ignora caracterul zonei, deja definit prin investiția realizată. Reclasificarea în UTR LCi (Locuințe Colective Înalte) este corectă din punct de vedere tehnic, reflectând densitatea, regimul de înălțime și funcțiunea dominantă de locuire colectivă a ansamblului existent.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG este de a asigura o dezvoltare coerentă și predictibilă. Ignorarea dezvoltărilor majore, legal constituite, ar submina predictibilitatea și securitatea juridică a investițiilor. Prin urmare, integrarea ansamblului Carino cu statutul său real (UTR LCi) este un act de bună administrare și planificare responsabilă.

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.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Regulament Local de Urbanism (RLU) și Planșa de Reglementări Urbanistice
 - **referință:** UTR LCI
 - **tip modificare:** Reîncadrarea funcțională a terenului aferent Cartierului Carino din UTR MX (Mixt Urban General) în UTR LCI (Locuințe Colective Înalte), cu preluarea indicatorilor urbanistici corespunzători realității construite.
-

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:** pet. 303034 / 21.04.2026
 - **poziție în registru:** Poz. 31
 - **status procesare:** procesat / integrat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** MARISTAR_303034
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026