

Răspuns observație nr. 303021

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: 303021 / 21.04.2026

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Integrarea în PUG a propunerilor PUZ-ului în avizare (UTR LCm/N6a – locuire colectivă, P+4, POT 40%, CUT 1,8); compatibilitate PUG-PUZ pentru a nu bloca aprobarea în CL. Cartier Albert Nord — Bd. Republicii 192 bis (NC 145554, 148760).”

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
 - 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: Terenul este localizat în Cartierul Albert Nord, o zonă aflată în dezvoltare, pentru care au fost inițiate anterior mai multe documentații de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
- propunerea PUG: Planul Urbanistic General (PUG) stabilește viziunea strategică de dezvoltare și reglementările generale pentru întreg teritoriul administrativ. Pentru zonele cu dinamică specifică sau care necesită un grad mai mare de detaliu, PUG-ul prevede obligativitatea elaborării de PUZ-uri.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Propunerea de dezvoltare a unei zone de locuire colectivă este coerentă cu strategia generală a PUG de densificare controlată a țesutului urban în zonele adiacente arterelor majore de circulație, precum Bd. Republicii.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): RLU-ul aferent noului PUG va conține un capitol de dispoziții tranzitorii care va reglementa modul de preluare a PUZ-urilor aprobate sau aflate în curs de avizare.
- planșe de reglementări: Propunerea se încadrează într-o unitate teritorială de referință (UTR) care permite funcțiuni mixte, inclusiv locuire colectivă.
- studii de fundamentare: Studiile de trafic și de oportunitate pentru zona respectivă susțin dezvoltarea mixtă, cu condiția gestionării corecte a acceselor și a parcajelor.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: **PARTIAL**
- justificare: Solicitarea este parțial conformă. PUG-ul, fiind un document de reglementare strategică, nu poate prelua direct indicatorii urbanistici detaliați (POT, CUT, regim de înălțime) dintr-un PUZ aflat în avizare. Instrumentul corect pentru astfel

de detalieri este PUZ-ul. Totuși, principiul solicitării este valid: asigurarea compatibilității între cele două documentații este esențială pentru a nu bloca procesul de autorizare. Soluția corectă, conform Legii nr. 350/2001 privind ierarhia documentațiilor de urbanism, este ca PUZ-ul să detalieze prevederile PUG. Pentru a gestiona această situație de tranziție, PUG-ul, prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), va include prevederi tranzitorii care asigură valabilitatea PUZ-urilor aprobate.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ Se acceptă parțial

Motivare:

- criterii legale: Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic General (PUG) are caracter director și stabilește reglementări generale la nivelul întregii localități, în timp ce Planul Urbanistic Zonal (PUZ) detaliază aceste prevederi pentru o zonă specifică. Preluarea directă a indicatorilor detaliați dintr-un PUZ într-un PUG ar contraveni principiului ierarhiei documentațiilor de urbanism.
 - criterii urbanistice: Propunerea este acceptată în principiu, deoarece dezvoltarea funcțiunii de locuire colectivă în zona respectivă este oportună și conformă cu strategia de dezvoltare a PUG. Mecanismul de reglementare corect este într-adevăr PUZ-ul, care permite o analiză detaliată a relațiilor cu vecinătățile, a acceselor și a echipării edilitare.
 - criterii de strategie și coerență PUG: Pentru a asigura predictibilitatea și a nu bloca investițiile aflate în stadii avansate de avizare, noul PUG, prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, va conține un capitol de "Măsuri Tranzitorii". Acesta va stipula că documentațiile de tip PUZ aprobate anterior intrării în vigoare a noului PUG își mențin valabilitatea pe o perioadă determinată (de regulă, 5 ani de la data aprobării PUZ-ului). Astfel, odată ce PUZ-ul menționat în petiție va fi aprobat, prevederile acestuia vor putea fi aplicate direct, fără a intra în conflict cu noul PUG.
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- document modificat: Regulament Local de Urbanism (RLU)
 - referință: Capitolul "Dispoziții tranzitorii și finale"
 - tip modificare: Se va introduce (sau se va asigura prezența) unui articol care stipulează menținerea valabilității PUZ-urilor aprobate anterior intrării în vigoare a noului PUG, pentru o perioadă determinată, asigurând coerența juridică și procedurală.
-

☐ Nu se operează modificări:

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: Poz. 32
 - poziție în registru: 32
 - status procesare: procesat
 - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
 - referință internă VEGO: pet. 303021 / 21.04.2026
-

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.