

Răspuns observație nr. 303015

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. 303015 / 21.04.2026

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: MARISTAR COM (str. Alba Iulia)

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Preluarea în PUG a PUZ HCL 484/2023 (locuințe colective S+P+8E, POT 40%, CUT 1,8) în loc de UTR LI cu P+2; recunoașterea celor 5 blocuri finalizate; continuitate fazele 2-3. AC 442/13.01.2026.”

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
- 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: Zona vizată, cunoscută ca și cartierul „Carino”, este parțial dezvoltată conform unui Plan Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local (HCL) nr. 484/2023. Pe amplasament sunt deja edificate și autorizate 5 imobile de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+8E.
- propunerea PUG: În procesul de actualizare a PUG, se urmărește integrarea documentațiilor de urbanism aprobate și a realităților construite legal, pentru a asigura un cadru de reglementare coerent și actual. Propunerea este de a schimba încadrarea zonei din UTR-LI (Locuințe Individuale) în UTR-LCi (Locuințe Colective înalte), aliniind astfel PUG-ul cu dezvoltarea aprobată.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Măsura se aliniază strategiei de dezvoltare a municipiului, care vizează utilizarea eficientă a terenului dotat cu infrastructură și consolidarea polilor urbani de dezvoltare rezidențială.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Modificarea propusă implică actualizarea UTR-ului aferent zonei Carino, cu preluarea indicatorilor urbanistici (POT=40%, CUT=1,8, regim de înălțime S+P+8E) din PUZ-ul aprobat.
- planșe de reglementări: Modificarea se va reflecta pe Planșa de Reglementări Urbanistice, prin actualizarea culorii de zonificare și a indicativului UTR.
- studii de fundamentare: Decizia se bazează pe studiile și avizele care au stat la baza aprobării PUZ HCL 484/2023.
- avize și acorduri obținute (dacă este cazul): Solicitarea se bazează pe o documentație (PUZ) care a parcurs deja circuitul legal de avizare și aprobare.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: DA
- justificare:

Solicitarea este justificată tehnic și legal. Preluarea în noul PUG a prevederilor unui PUZ aprobat anterior și intrat în vigoare este o măsură necesară pentru asigurarea coerenței și predictibilității cadrului de reglementare urbanistică. Ignorarea dezvoltărilor legale existente ar crea o neconcordanță între PUG și situația reală din teren, ceea ce contravine scopului de actualizare.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

- criterii legale: Solicitarea este conformă cu principiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care stipulează ierarhia documentațiilor de urbanism și necesitatea corelării acestora. Noul PUG trebuie să integreze prevederile PUZ-urilor aprobate legal, care au produs deja efecte juridice și fizice în teritoriu (construcții edificate în baza Autorizației de Construire nr. 442/13.01.2026).
- criterii urbanistice: Schimbarea încadrării zonei din UTR-LI (Locuințe Individuale) în UTR-LCi (Locuințe Colective înalte) este necesară pentru a reflecta caracterul real al dezvoltării (clădiri S+P+8E), aprobat prin PUZ. Menținerea unei încadrări neconforme ar genera disfuncționalități în autorizarea viitoarelor lucrări și ar crea un cadru de reglementare neclar și contradictoriu.
- criterii de strategie și coerență PUG: Integrarea PUZ-ului aprobat asigură continuitatea și coerența strategiei de dezvoltare pentru zona respectivă, oferind un cadru stabil pentru finalizarea fazelor 2 și 3 ale proiectului. Acest demers se aliniază cu obiectivul PUG de a oferi un instrument de planificare predictibil și actualizat la realitatea din teren.

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: Se va actualiza încadrarea zonei aferente Cartierului Carino din UTR-LI în UTR-LCi (codificare conform legendei PUG).
 - tip modificare: Schimbare de încadrare funcțională a unității teritoriale de referință (UTR) și preluarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) din PUZ aprobat prin HCL nr. 484/2023.
-

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. 303015 / 21.04.2026
 - poziție în registru: 33
 - status procesare: integrat
 - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
-

- referință internă VEGO: VEGOPUGPLOCPOBS_033
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026