

Răspuns observație nr. 303053

1. DATE DE IDENTIFICARE

Proiect: Plan Urbanistic General (PUG) – Municipiul Ploiești

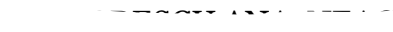
Elaborator: VEGO CONCEPT ENGINEERING

Beneficiar: Municipiul Ploiești prin Primăria Municipiului Ploiești

Autoritate responsabilă de consultare: Primăria Municipiului Ploiești

Nr. înregistrare observație: 303053

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate:  _J

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Respingerea încadrării într-un singur UTR MX; menținerea PUZ obligatoriu pentru locuințe colective și funcțiuni cu impact (hotel/restaurant); P+2 maxim, CUT 0,8 (în loc de 1,2), POT cf. HG 525/1996 (35%/20%); perdele 10-15m; subzone strict rezidențiale; sondaje noi.”

Clasificare internă:

- **tip:** propunere / solicitare
 - **domeniu:** reglementări urbanistice / proceduri de autorizare
-

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:** Cartierul Albert este o zonă cu caracter predominant rezidențial (locuințe individuale), care a cunoscut o dezvoltare neunitară în absența unei reglementări de detaliu.
- **propunerea PUG:** Propunerea inițială viza încadrarea zonei într-un UTR mixt (MX), cu un set de reguli generale. Ca urmare a observațiilor primite în cadrul consultării publice, propunerea a fost revizuită pentru a răspunde nevoii de control detaliat al dezvoltării.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG urmărește consolidarea caracterului rezidențial al cartierului, protejarea calității locuirii și asigurarea unei dezvoltări coerente, evitând conflictele funcționale.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Modificarea propusă (mandatarea PUZ) va fi reflectată în RLU, la secțiunea aferentă zonei Cartierului Albert.
- **planșe de reglementări:** Zona va fi marcată distinct pe planșele de reglementări ca fiind o zonă pentru care este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.
- **studii de fundamentare:** Decizia se bazează pe analiza disfuncționalităților actuale și pe necesitatea de a fundamenta orice dezvoltare viitoare prin studii specifice (de însoțire, de trafic, peisagistic), care pot fi solicitate doar în cadrul unui PUZ.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:**

Solicitarea de a stabili reglementări detaliate (regim de înălțime, indicatori urbanistici, funcțiuni, perdele de protecție) este justificată din punct de vedere urbanistic pentru a proteja caracterul zonei și calitatea locuirii. Totuși, Planul Urbanistic General (PUG), conform Legii nr. 350/2001, este un instrument de planificare strategică la scara întregii localități și nu poate intra în gradul de detaliu solicitat, specific unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).

Prin urmare, soluția tehnică și legală corectă este impunerea obligativității elaborării unui PUZ pentru întreaga zonă a Cartierului Albert. Această documentație va permite stabilirea unor subzone, regimuri de construire și indicatori urbanistici detaliați, exact cum se solicită în petiție, dar pe baza unor studii de fundamentare adecvate și cu parcurgerea unei noi etape de consultare publică specifică PUZ-ului respectiv.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

Propunerea dumneavoastră este considerată pertinentă și este acceptată în principiile sale fundamentale, respectiv necesitatea unui control urbanistic detaliat pentru dezvoltarea coerentă a Cartierului Albert.

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001, instrumentul de planificare adecvat pentru reglementarea detaliată a unei zone dintr-o localitate este Planul Urbanistic Zonal (PUZ). PUG-ul stabilește cadrul general, iar PUZ-ul îl detaliază. Prin urmare, soluția adoptată – impunerea obligativității elaborării unui PUZ – este cea corectă din punct de vedere procedural și legal.
- **Criterii urbanistice:** Toate aspectele semnalate de dumneavoastră (regim de înălțime, CUT, POT, funcțiuni compatibile, perdele de protecție vegetală) reprezintă elemente care se definesc și se reglementează în mod specific printr-un PUZ, pe baza unor studii de fundamentare (studiu de însorire, studiu de trafic etc.).
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Prin mandatarea unui PUZ pentru Cartierul Albert, PUG-ul asigură îndeplinirea obiectivului său strategic de a proteja și consolida zonele rezidențiale de calitate, delegând detalierea la nivelul de planificare corespunzător. Această abordare garantează că orice dezvoltare viitoare va fi analizată în detaliu și va face obiectul unei noi consultări publice, permițând stabilirea unor reguli adaptate specificului zonei.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Regulament Local de Urbanism (RLU) și Planșa de Reglementări Urbanistice
 - **referință:** Articol RLU aferent zonei Cartier Albert; Cod Planșă 3
 - **tip modificare:** Se introduce mențiunea explicită: „*Pentru terenurile din perimetrul delimitat (Cartier Albert), orice operațiune de construire/dezvoltare se poate autoriza exclusiv în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat conform legii.*” Zona va fi hașurată distinct pe planșă ca "Zonă studiată prin PUZ".
-

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:** P36
 - **poziție în registru:** 36
 - **status procesare:** procesat / integrat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET_303053
-

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.