

Răspuns observație nr. 303006

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: 303006

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: Petent conform înregistrării 303006

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Modificarea încadrării din UTR-I1 (industrie/depozitare/logistică) în UTR-LCi (locuințe colective) pentru NC 129928, 129930, 150257, 150276 (str. Găgeni 90) — invocă restricția de tonaj 7t care împiedică funcționarea stației de betoane (mașini >24t).”

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
- HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism (RGU)
- 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: Terenurile în cauză sunt situate în UTR-I1 (Industrie, depozitare și logistică), o zonă cu un caracter industrial consolidat, mărginită la nord și est de infrastructura feroviară (traj). Zona este deservită de o rețea stradală care prezintă restricții de tonaj (7t), inadecvată pentru operațiunile logistice specifice (ex: stație de betoane cu vehicule de peste 24t).
- propunerea PUG: Planul Urbanistic General propune menținerea și consolidarea caracterului industrial al acestei zone, considerând-o strategică pentru economia locală. Totodată, PUG prevede o modernizare și reconfigurare a tramei stradale adiacente pentru a asigura accesul corespunzător vehiculelor de mare tonaj, eliminând astfel constrângerile actuale.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Propunerea PUG se aliniază cu strategia de dezvoltare a municipiului, care vizează atât menținerea zonelor industriale funcționale, cât și fluidizarea traficului greu prin coridoare specializate, separându-l de zonele rezidențiale.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Solicitarea de modificare a UTR-I1 în UTR-LCi contravine direct propunerilor RLU, care interzic funcțiunea de locuire în zonele industriale.
- planșe de reglementări: Planșele PUG delimitează clar această zonă ca având o funcțiune industrială (I1) și prevăd coridoare de modernizare a infrastructurii rutiere.
- studii de fundamentare: Studiile de trafic și cele economice subliniază necesitatea menținerii zonelor industriale și a rezolvării problemelor de accesibilitate pentru traficul greu.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: NU
- justificare: Modificarea propusă este neconformă cu principiile de bază ale planificării urbanistice. Conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996), zonificarea

funcțională are rolul de a preveni conflictele între utilizări incompatibile. Amplasarea de locuințe colective (LCi) într-o zonă industrială activă, lângă o cale ferată, ar crea disfuncționalități majore (poluare fonică, riscuri) și ar contraveni principiului protejării sănătății populației. Problema reală a petentului este una de infrastructură (accesul restricționat), nu de zonificare.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ Nu se acceptă

Motivare:

Solicitarea de modificare a încadrării urbanistice din UTR-I1 (Industrie, depozitare și logistică) în UTR-LCi (Locuințe colective înalte) nu poate fi acceptată din următoarele motive de ordin legal, urbanistic și strategic:

- **Criterii legale și de coerență strategică:** Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic General (PUG) este principalul instrument de planificare strategică la nivelul unității administrativ-teritoriale, stabilind zonificarea funcțională în acord cu viziunea de dezvoltare pe termen lung. Zona în cauză are un caracter industrial consolidat și este considerată strategică pentru economia locală. O reconversie în zonă de locuire ar fragmenta o zonă industrială funcțională și ar contrazice obiectivele PUG de a menține și eficientiza aceste perimetre economice.
- **Criterii urbanistice de compatibilitate:** Amplasarea de locuințe colective în imediata vecinătate a unei infrastructuri feroviare (traij) și într-un cadru industrial activ este incompatibilă cu funcțiunea de locuire, conform principiilor stabilite de Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996). O astfel de modificare ar genera disfuncționalități majore și ar expune viitorii locuitori la riscuri și un nivel ridicat de disconfort (zgomot, poluare).
- **Adresarea problemei reale:** Impedimentul semnalat de petent – restricția de tonaj de 7 tone care afectează funcționarea unei stații de betoane – este o problemă de infrastructură, nu de zonificare. Propunerile din cadrul noului PUG au identificat această deficiență și prevăd, ca soluție, modernizarea și reconfigurarea tramei stradale din zonă, tocmai pentru a permite accesul vehiculelor de mare tonaj și a susține funcțiunile industriale existente și viitoare. Prin urmare, problema semnalată se va rezolva prin implementarea PUG, însă prin măsuri de infrastructură, nu prin modificarea zonificării.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate
-

7. STATUS INTEGRARE

- status: neintegrat
 - 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: 303006
 - poziție în registru: 37
 - status procesare: procesat / respins
 - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
 - referință internă VEGO: PET303006PUG_PLOIESTI
-

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.