

Răspuns observație nr. 302990

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: 302990 / 21.04.2026

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: AJ REALITY INTERNATIONAL DEVELOPMENT

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reîncadrarea celor 52 ha (cca. 70 numere cadastrale: 129709, 128284, 125442 etc.) din Cartier Vest din UTR-MX în UTR-I2 (industrie curată, R&D, parcuri tehnologice); POT 50%, CUT 1,8, P+4E + funcțiuni complementare (birouri, showroom, comerț, alimentație publică, cabinet medical).”

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:** Terenurile vizate sunt localizate în Cartierul Vest, o zonă cu potențial semnificativ de dezvoltare, aflată în proximitatea unor căi de comunicație majore.
- **propunerea PUG (preliminară):** Terenurile au fost încadrate inițial în UTR-MX (Mixt Urban General), o reglementare care permite un amestec de funcțiuni, dar fără a specializa zona pentru o direcție economică prioritară.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG urmărește, printre altele, crearea unor poli de dezvoltare economică specializați, care să valorifice potențialul local și să atragă investiții cu valoare adăugată. Propunerea este consonantă cu acest obiectiv strategic.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Modificarea propusă impune ajustarea reglementărilor pentru UTR-I2, pentru a se alinia cu specificul unei zone de industrie curată și tehnologie.
- **planșe de reglementări:** Implică modificarea planșei de reglementări urbanistice – zonificare, prin redesenarea limitei dintre UTR-MX și UTR-I2.
- **studii de fundamentare:** Propunerea se aliniază cu concluziile studiului socio-economic, care evidențiază necesitatea dezvoltării unor poli tehnologici și de cercetare-dezvoltare.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
- **justificare:**

Propunerea de reîncadrare este oportună și coerentă cu viziunea de dezvoltare a municipiului Ploiești. Crearea unei zone dedicate industriei curate, parcurilor tehnologice și activităților de cercetare-dezvoltare (R&D) în Cartierul Vest este o decizie strategică ce poate genera creștere economică, locuri de muncă înalt calificate și poate crește atractivitatea orașului pentru investiții. UTR-MX este o reglementare prea generală pentru potențialul zonei, în timp ce UTR-I2 oferă un cadru de reglementare specific și adecvat pentru atragerea unor investiții de înaltă tehnologie.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ Se acceptă

Motivare:

Solicitarea de reîncadrare urbanistică a suprafeței de 52 ha din Cartier Vest, din Unitatea Teritorială de Referință UTR-MX (Mixt Urban General) în UTR-I2 (Industrie Curată, Servicii Tehnice și Tehnologie), este acceptată.

- **Criterii legale:** Propunerea se înscrie în spiritul Legii nr. 350/2001, care promovează dezvoltarea economică sustenabilă și utilizarea eficientă a teritoriului. Procesul de consultare publică, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010, permite ajustarea documentațiilor de urbanism pe baza unor propuneri justificate, cum este cazul de față.
- **Criterii urbanistice:** Crearea unei zone compacte și specializate pentru industrie curată și tehnologie este superioară urbanistic unei zone mixte nediferențiate. Aceasta permite o mai bună gestionare a infrastructurii, o separare clară a funcțiunilor incompatibile (precum industria grea sau locuirea) și creează o identitate economică puternică pentru Cartierul Vest. Indicatorii urbanistici propuși (POT 50%, CUT 1,8, P+4E) sunt adecvați pentru tipul de dezvoltare vizat (parcuri tehnologice, R&D).
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Modificarea este pe deplin aliniată cu strategia generală a PUG de a consolida polii de dezvoltare economică și de a orienta investițiile către sectoare cu valoare adăugată mare. Zona propusă poate funcționa ca un catalizator pentru dezvoltarea întregului sector de vest al municipiului.

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:** Planșa de reglementări urbanistice – Zonificare; Regulament Local de Urbanism
 - **referință:** Planșa 3 - Reglementări Urbanistice; Capitolul VII - Art. 35 (UTR-I2)
 - **tip modificare:** Se va actualiza conturul UTR-I2 pentru a include suprafața de 52 ha specificată în petiție, anterior încadrată în UTR-MX. Se va actualiza textul Regulamentului Local de Urbanism pentru UTR-I2 pentru a reflecta funcțiunile complementare solicitate (birouri, showroom, comerț, alimentație publică), în măsura în care acestea sunt compatibile cu funcțiunea de bază.
-

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:** PUGConsult302990
 - **poziție în registru:** 39
 - **status procesare:** procesat
-

- **inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA**
 - **referință internă VEGO: CLU39AJR**
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026