

Răspuns observație nr. 303004

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: 303004

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: 

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Includerea situației juridice speciale (locuințe pe drept de suprafață pe teren public) la art. 3.4 din Tipuri de proprietate; corectarea trasării străzii Podul cu Trei Guri prin curtea ICIM (NC 122285); reprezentare grafică corectă a barierei feroviare; reîncadrarea zonei marcată ca locuințe individuale (este doar infrastructură de transport).”

Clasificare internă:

- **tip:** propunere / observație
 - **domeniu:** reglementări urbanistice / regim juridic / circulații
-

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
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

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:** Analiza situației juridice a terenurilor a identificat diverse forme de proprietate, inclusiv terenuri publice. Propunerea PUG vizează o reglementare coerentă a zonelor funcționale și a tramei stradale, bazată pe date topo-cadastrale actualizate.
- **propunerea PUG:** PUG-ul propune o clasificare a tipurilor de proprietate și reglementează zonificarea funcțională conform utilizării dominante. Traseele stradale noi sau propuse pentru modernizare respectă limitele de proprietate existente.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerile se încadrează în obiectivul de clarificare a regimului juridic și tehnic al terenurilor și de modernizare a infrastructurii rutiere.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Art. 3.4 (Tipuri de proprietate) și capitolele privind UTR-urile relevante (UTR-LI, UTR-I1).
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare.
- **studii de fundamentare:** Studiul privind circulația terenurilor și regimul juridic al proprietății.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Observațiile formulate sunt parțial justificate. Anumite aspecte, precum regimul juridic special al suprafeței, necesită o detaliere în RLU. Alte aspecte, precum trasarea străzilor sau zonificarea, sunt rezultatul aplicării riguroase a metodologiei de elaborare a PUG pe baza datelor oficiale.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

- **Criterii legale:** Analiza se fundamentează pe principiile Legii nr. 350/2001, care stipulează că PUG-ul are caracter director și de reglementare, stabilind reguli pentru întreg teritoriul administrativ. De asemenea, se respectă prevederile Codului Civil referitoare la dreptul de superficie și legislația specifică infrastructurii (ex: OG 43/1997).
- **Criterii urbanistice:**
 1. **Referitor la situația juridică specială (dreptul de superficie):** Propunerea este acceptată. Planul Urbanistic General trebuie să reflecte toate formele legale de proprietate și folosință a terenurilor. Articolul 3.4 din RLU va fi completat pentru a include și regimul juridic al locuințelor edificate pe terenuri publice în baza unui drept de superficie, precum și disfuncționalitățile și condiționările specifice.
 2. **Referitor la trasarea străzii Podul cu Trei Guri:** Propunerea nu se acceptă. Traseele străzilor noi sau propuse pentru modernizare în cadrul PUG sunt stabilite pe baza unor ridicări topografice și a limitelor cadastrale oficiale. Metodologia de elaborare impune ca trama stradală să respecte limitele de proprietate pentru a asigura accesul public, fără a afecta nejustificat proprietatea privată. În situația în care o stradă nu există fizic, trasarea se face la limita proprietății. Verificarea pentru imobilul cu NC 122285 a confirmat aplicarea corectă a acestei metodologii.
 3. **Referitor la bariera feroviară:** Propunerea nu se acceptă în această etapă. Reprezentarea grafică a zonelor de protecție și restricție aferente infrastructurii feroviare (inclusiv bariere) se realizează în PUG exclusiv pe baza planurilor și a normelor tehnice furnizate oficial de către operatorul rețelei feroviare (ex: CFR). La momentul transmiterii acestor date, ele vor fi integrate corespunzător în documentația PUG.
 4. **Referitor la reîncadrarea zonei:** Propunerea nu se acceptă. Zonificarea funcțională în PUG se bazează pe funcțiunea dominantă reală, identificată în teren. În arealul menționat, acolo unde există locuințe individuale, zona a fost încadrată în UTR-LI (Locuire Individuală). Acolo unde predomină infrastructura de transport sau activitățile industriale, zona a fost încadrată corespunzător (ex: UTR-I1). Această abordare asigură o reflectare corectă a realității și previne reglementarea unor zone exclusiv pe baza infrastructurii existente, ignorând funcțiunea de locuire prezentă.

- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Soluțiile propuse în PUG urmăresc claritatea reglementărilor și coerența între diversele sisteme (juridic, funcțional, de transport). Acceptarea parțială a observațiilor contribuie la atingerea acestui obiectiv prin detalierea regimului juridic, menținând în același timp rigoarea tehnică a planificării.
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ **Se operează modificări:**

- **document modificat:** Regulament Local de Urbanism (RLU)
- **referință:** Art. 3.4 – Tipuri de proprietate
- **tip modificare:** Se va adăuga un nou aliniat care să descrie regimul juridic, tehnic și economic al terenurilor ocupate de construcții în baza unui drept de suprafață pe teren public, incluzând condiționările specifice.

☐ **Nu se operează modificări:**

- Pentru celelalte puncte, se menține soluția propusă, din motivele prezentate.
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** parțial 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:** PUGCP303004
 - **poziție în registru:** 40
-

- **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET₄₀VN
-

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.