

# Răspuns observație nr. 303011

---

## 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. 303011 / 21.04.2026

Persoană/entitate:

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Extinderea UTR-LI peste perimetrul str. Democrației/Ștefan cel Mare/Covurlui (sau restrângerea UTR-CA la axul Bulevardului); adăugarea utilizării K11F01 – Locuință Individuală în lista admiselor. Argumente: avizele și studiile obligatorii din UTR-CA (DJC, studiu istoric, însoțire, geotehnic, trafic) sunt împovărătoare pentru locuințe unifamiliale fără regim de monument.”

### 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:** Teritoriul vizat de solicitare face parte din țesutul urban consolidat, fiind inclus în propunerea de PUG în Unitatea Teritorială de Referință UTR-CA (Zonă Centrală și Istorică), datorită poziției sale strategice și a caracterului morfologic specific.
- **propunerea PUG:** Propunerea PUG vizează menținerea și consolidarea caracterului zonei centrale prin reglementări specifice care să protejeze coerența arhitecturală și urbanistică și să promoveze un mix funcțional specific (servicii, comerț, locuire colectivă, cultură).
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia generală a PUG pentru zona centrală este de a crește atractivitatea și calitatea spațiului public, nu de a încuraja fragmentarea funcțională prin extinderea regimului de locuire individuală, care este specific zonelor cu densitate redusă.

##### 4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Reglementările pentru UTR-CA stabilesc un regim de construire mai restrictiv și impun studii de fundamentare suplimentare pentru a asigura protecția valorilor arhitectural-urbanistice și o dezvoltare de calitate superioară.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice delimitează clar perimetrul ca făcând parte din UTR-CA.
- **studii de fundamentare:** Studiul istoric și studiul de morfologie urbană care stau la baza PUG fundamentează încadrarea acestui perimetru în zona centrală.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL

- **justificare:** Se recunoaște validitatea observației privind dificultățile și costurile suplimentare pe care regimul UTR-CA le impune proprietarilor de locuințe individuale care nu sunt clasate ca monument istoric. Cu toate acestea, soluția propusă – modificarea limitelor UTR-CA sau a funcțiunilor admise direct în PUG – este incorectă din punct de vedere procedural și strategic. Planul Urbanistic General stabilește cadrul general de reglementare, iar detalierea și nuanțarea reglementărilor pentru porțiuni specifice din teritoriul unei localități, mai ales în zone complexe precum cea centrală, fac obiectul unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), conform ierarhiei documentațiilor de urbanism stabilite de Legea nr. 350/2001.
- 

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

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

### Motivare:

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, documentațiile de urbanism au o structură ierarhică: Planul Urbanistic General (PUG) stabilește strategiile și reglementările la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale, iar Planul Urbanistic Zonal (PUZ) detaliază aceste prevederi pentru zone specifice. Modificarea limitelor de UTR sau a listei de funcțiuni admise pentru un perimetru restrâns din zona centrală este o operațiune de detaliere care excede competențele PUG și intră în atribuțiile unui PUZ.
  - **Criterii urbanistice:** Se admite în principiu justetea observației referitoare la regimul împovărat pentru locuințele individuale din zona centrală care nu au statut de monument. Cu toate acestea, decuplarea acestui perimetru de UTR-CA în cadrul PUG ar crea o discontinuitate în reglementarea zonei centrale, afectând coerența acesteia. Problema trebuie analizată și soluționată integrat, printr-o abordare nuanțată, specifică unui PUZ, care poate stabili subzone cu regimuri diferite de avizare și construire în interiorul zonei centrale.
  - **Criterii de strategie și coerență PUG:** Propunerea de modificare contravine strategiei PUG de a trata zona centrală ca pe un ansamblu unitar și coerent. Soluția corectă, care respectă atât ierarhia normativă, cât și strategia PUG, este preluarea acestei problematice în cadrul unei documentații de urbanism subsecvente, dedicate zonei centrale.
- 

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

☒ Nu se operează modificări:

- **se menține soluția propusă, din motivele prezentate.** Se va menține încadrarea perimetrului respectiv în UTR-CA. Cu toate acestea, observația este considerată pertinentă și va fi transmisă ca temă de proiect pentru documentația „PUZ Zonă Centrală”. În cadrul PUG, la capitolul de implementare, se va menționa necesitatea elaborării acestui PUZ pentru detalierea și nuanțarea reglementărilor din UTR-CA.
- 

## 7. STATUS INTEGRARE

---

- **status:** parțial integrat (ca principiu, nu ca modificare directă)
  - **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:** pet. 303011 / 21.04.2026
  - **poziție în registru:** 42
  - **status procesare:** procesat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** OBSPUGPLOIESTICA042
- 

## 10. VALIDARE

---

Elaborator PUG,

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

---

Administrator, George Manta

*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.*