

Răspuns observație nr. 303088

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: 303088 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: TRANSPORT AUTO PLOIESTI 1

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reîncadrarea incintei din str. Târgoviștei 9 (UTR-MX) în UTR-MX1 dominant rezidențial (locuințe colective înalte Ko8Fo1 + servicii K10Fo4 + comerț de anvergură K10Fo2); POT 50%, CUT 3,5-4, H max P+10 (40 m), accent P+14 (55 m); funcțiuni admise (locuințe colective/individuale, comerț/servicii, mică producție, hoteluri, restaurante, grădinițe) și interzise (industrie grea, depozitare logistică mare, ferme); parcelar nenormat, parcaje 1,5 loc/apt.”

Clasificare internă:

- **tip:** propunere / solicitare
 - **domeniu:** reglementări urbanistice / zonificare
-

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:** Terenul situat în strada Târgoviștei nr. 9 este încadrat conform propunerilor noului PUG în Unitatea Teritorială de Referință **UTR-MX (Mixt Urban General)**.
- **propunerea PUG:** Pentru UTR-MX, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) propus stabilește un regim de construire caracterizat prin înălțime maximă P+2E+M, POT maxim 45% și CUT maxim 1,2, specific zonelor mixte cu densitate medie și caracter echilibrat.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG pentru această zonă vizează menținerea unui caracter urban mixt, echilibrat, care să nu suprasolicite infrastructura existentă. O densificare masivă, așa cum este propusă, ar contrazice această strategie, generând presiune suplimentară pe rețeaua stradală și pe dotările publice.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Propunerea de reîncadrare și indicatorii urbanistici solicitați (POT 50%, CUT 3,5–4,0, H P+10/P+14) depășesc fundamental reglementările stabilite pentru UTR-MX. O astfel de modificare nu este o simplă ajustare, ci o schimbare de viziune și densitate, specifică unui alt tip de unitate teritorială.
- **planșe de reglementări:** Zona este adiacentă unor artere importante și unor poli comerciali majori (Lidl, Kaufland etc.), ceea ce implică deja un nivel ridicat de trafic.
- **studii de fundamentare:** Studiile de trafic și cele privind necesarul de dotări publice indică o capacitate limitată a infrastructurii existente de a prelua o creștere semnificativă a numărului de locuitori sau a fluxurilor auto.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** NU (la nivel de PUG)
- **justificare:**

Propunerea reprezintă o modificare substanțială a strategiei PUG, nu o simplă observație punctuală. Planul Urbanistic General stabilește cadrul strategic și regulile generale la nivelul întregii localități. Detalierea sau modificarea acestor reguli pentru o zonă specifică, mai ales la un nivel de complexitate atât de ridicat (indicatori de 3-4 ori mai mari), este atributul exclusiv al unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)**, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, Art. 47-48.

Impactul urbanistic al unei asemenea dezvoltări (P+10/P+14) ar fi semnificativ, generând o supraaglomerare a zonei, o presiune critică asupra rețelei stradale existente (care ar necesita reconfigurare) și un deficit major de dotări publice complementare (școli, grădinițe, spații verzi), esențiale pentru o funcțiune de locuire colectivă de asemenea anvergură.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Nu se acceptă**

Motivare:

- **criterii legale:** Solicitarea de modificare a indicatorilor urbanistici la un asemenea nivel de detaliu și cu un impact atât de semnificativ depășește competența și obiectul Planului Urbanistic General. Conform ierarhiei documentațiilor de urbanism stabilite de Legea nr. 350/2001, un astfel de demers poate fi inițiat și fundamentat doar printr-un **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)**, care permite o analiză detaliată a impactului și stabilirea unor măsuri de conformare specifice zonei.
- **criterii urbanistice:** Indicatorii propuși (CUT 3,5–4,0; H P+14) sunt specifici zonelor cu densitate foarte mare (precum UTR-PI - Poli Urbani Înalți) și sunt incompatibili cu caracterul zonei UTR-MX (Mixt Urban General), care are un regim de construire de P+2E+M și un CUT de 1,2. O astfel de intervenție ar crea o disonanță majoră de scară și funcționalitate, generând presiune necontrolată pe infrastructura de transport și utilități, și un deficit de servicii publice.
- **criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG pentru această zonă este de a consolida un țesut urban echilibrat, cu o densitate medie. Propunerea contravine acestei strategii și ar necesita o reevaluare completă a politicilor de dezvoltare pentru întregul cartier, demers care, din nou, este obiectul unui PUZ, nu al unei modificări punctuale în PUG.

Cu toate acestea, se reține posibilitatea ca petentul să inițieze, în condițiile legii, o documentație de tip PUZ pentru a studia fezabilitatea propunerii, cu condiția ca aceasta să demonstreze prin studii de fundamentare (de trafic, de însorire, de impact vizual, necesar dotări) că dezvoltarea propusă este sustenabilă și se integrează coerent în contextul urban.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** neintegrat
- **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:** 303088 / 22.04.2026
- **poziție în registru:** 47
- **status procesare:** procesat / respins
- **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
- **referință internă VEGO:** VEGO-PUG-PLO-PET-047

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.