

Răspuns observație nr. 303089

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: 303089 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: 7 FRATI

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Funcțiunea pentru terenul din str. Traian 16 (NC 141397) să fie LCm (locuințe colective); valorificare PUZ avizat favorabil pentru bloc 2S+P+9 (POT 50%, CUT 3,9, H coamă 36 m), care nu a fost supus aprobării Consiliului Local; cere aprobarea PUZ în ședință CL.”

Clasificare internă:

- **tip:** solicitare
 - **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:** Terenul face parte dintr-o zonă cu un caracter eterogen, pentru care a fost inițiată o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea reglementării unei dezvoltări de locuințe colective. Documentația PUZ a parcurs etapele de avizare tehnică (aviz Arhitect-Şef nr. 007/05.05.2022, aviz CTATU nr. 015/05.05.2022), dar nu a fost supusă aprobării finale de către Consiliul Local.
- **propunerea PUG:** Propunerea noului PUG urmărește stabilirea unor reguli coerente la nivelul întregului municipiu. Pentru a asigura predictibilitate și pentru a respecta demersurile legale deja inițiate, PUG propune instituirea unor măsuri tranzitorii care să permită finalizarea și aplicarea documentațiilor de tip PUZ aflate în diverse stadii de avizare/aprobare la data intrării în vigoare a noului PUG.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Solicitarea se aliniază strategiei de dezvoltare a municipiului care vizează regenerarea urbană și valorificarea terenurilor cu potențial, prin proiecte care contribuie la creșterea fondului locativ și la densificarea controlată a țesutului urban.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Propunerea PUG include un capitol dedicat „Măsurilor Tranzitorii”, care stipulează condițiile de valabilitate și aplicare pentru PUZ-urile aprobate sau aflate în curs de avizare.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice va include o delimitare grafică a perimetrelor care fac obiectul PUZ-urilor aflate în procedură de avizare/aprobare și care vor beneficia de regimul tranzitoriu.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL

- **justificare:** Solicitarea de a aproba un PUZ printr-o ședință a Consiliului Local este o procedură administrativă care excede competențele de reglementare ale Planului Urbanistic General. Conform Legii nr. 350/2001, aprobarea PUZ-urilor este un atribut exclusiv al autorității deliberative locale (Consiliul Local). Pe de altă parte, solicitarea de a valorifica un PUZ avizat favorabil este legitimă. Noul PUG poate și trebuie să creeze cadrul normativ prin care aceste situații tranzitorii sunt gestionate în mod coerent și predictibil. Prin urmare, propunerea este preluată parțial, nu prin aprobarea directă a PUZ-ului în PUG, ci prin instituirea unui regim tranzitoriu care permite valorificarea acestuia după aprobarea sa separată.
-

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic General (PUG) este un instrument de planificare strategică și reglementare la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale. Acesta nu poate substitui atribuțiile Consiliului Local, care este singura autoritate competentă să aprobe, prin Hotărâre, documentații de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Din acest motiv, solicitarea de a aproba PUZ-ul pentru terenul din str. Traian nr. 16 direct prin PUG nu poate fi acceptată.
 - **Criterii urbanistice:** Este recunoscută necesitatea asigurării unui cadru de predictibilitate pentru investițiile aflate într-un stadiu avansat de avizare. Principiul implementării parțiale, agreat în cadrul consultărilor, constă în preluarea acestor inițiative prin intermediul unor măsuri tranzitorii. Astfel, propunerea de a valorifica reglementările din PUZ-ul avizat favorabil este acceptată sub forma unui regim derogatoriu temporar.
 - **Criterii de strategie și coerență PUG:** Pentru a asigura un echilibru între viziunea strategică pe termen lung a noului PUG și drepturile dobândite sau în curs de a fi dobândite de investitori, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va include un articol specific privind măsurile tranzitorii. Acesta va stipula că PUZ-urile aprobate de Consiliul Local după intrarea în vigoare a noului PUG, dar ale căror proceduri de avizare au fost inițiate anterior, vor avea o valabilitate de 5 (cinci) ani de la data aprobării lor. În acest interval, se vor putea autoriza construcții în baza parametrilor din PUZ (în cazul de față, P+9, POT 50%, CUT 3,9).
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ **Se operează modificări:**

- **document modificat:** Regulament Local de Urbanism (RLU) și Planșa de Reglementări Urbanistice
 - **referință:** Articol nou în Capitolul „Dispoziții tranzitorii și finale” din RLU / Layer dedicat pe planșă
 - **tip modificare:** Se introduce un articol care definește regimul tranzitoriu pentru PUZ-urile aflate în diverse stadii de avizare la data aprobării PUG, stabilind o perioadă de valabilitate de 5 ani pentru acestea, după aprobarea lor de către Consiliul Local. Pe planșa de reglementări urbanistice se va delimita perimetrul PUZ-urilor preluate în acest regim tranzitoriu. Într-o anexă la RLU se vor lista Hotărârile de Consiliu Local aferente acestor PUZ-uri, pe măsură ce acestea vor fi aprobate.
-

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:** Poz. 48
 - **poziție în registru:** 48
 - **status procesare:** procesat / integrat parțial
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET487FRATI
-

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.