

Răspuns observație nr. 303074

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: 303074 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: AVEURO INTERNATIONAL

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reîncadrare cca. 30 NC din fosta platformă Upetrom (str. 1 Decembrie 1918 nr. 1) din UTR I1 (industrie/depozitare/logistică, POT 60%, CUT 1,8, P+3E) în UTR I2 (industrie curată/servicii/tehnologie, POT 50%, CUT 1,8, P+4E, H cornișă 18m, H max 22m).”

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
- HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ

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 este încadrat în UTR-I1, destinat activităților industriale clasice, depozitării și logisticii, conform PUG-ului anterior.
- **propunerea PUG:** Strategia generală a noului PUG vizează regenerarea urbană a fostelor platforme industriale și tranziția către funcțiuni economice cu valoare adăugată mai mare și impact redus asupra mediului.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea se aliniază perfect strategiei de dezvoltare, care încurajează reconversia funcțională a zonelor industriale subutilizate în poli de servicii tehnologice și industrie curată.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** UTR-I2 este definit ca o zonă destinată industriei curate, serviciilor tehnice și tehnologiei, fiind complementar UTR-I1. Parametrii solicitați (POT 50%, CUT 1,8, P+4E) sunt conformi cu cei definiți pentru UTR-I2 în noul RLU.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare a fost actualizată pentru a reflecta această modificare de încadrare funcțională.
- **studii de fundamentare:** Decizia este susținută de concluziile studiului privind dezvoltarea economică și ale studiului de mediu, care recomandă limitarea industriei poluante în perimetrul urban și stimularea activităților nepoluante.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
- **justificare:** Trecerea de la o funcțiune industrială clasică (UTR-I1) la una modernă, orientată spre servicii și tehnologie (UTR-I2), este un demers coerent cu principiile de dezvoltare durabilă și regenerare urbană, promovate de Legea nr. 350/2001. Cele două funcțiuni sunt complementare, iar noua încadrare reprezintă o evoluție firească și benefică pentru imaginea și funcționalitatea urbană în contextul unui PUG elaborat pentru orizontul post-2026.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Propunerea dumneavoastră a fost analizată și acceptată, fiind considerată oportună și coerentă cu viziunea de dezvoltare a municipiului Ploiești.

- **Criterii legale:** Solicitarea se aliniază principiilor de dezvoltare durabilă și de utilizare eficientă a teritoriului, conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Reconversia funcțională a fostelor zone industriale este un obiectiv strategic în planificarea urbană modernă.
- **Criterii urbanistice:** Reîncadrarea funcțională din UTR-I1 (industrie/depozitare/logistică) în UTR-I2 (industrie curată/servicii/tehnologie) este considerată o evoluție pozitivă. Funcțiunea I2 este mai potrivită contextului urban actual și viitor, fiind mai puțin poluantă și având un potențial mai mare de integrare în țesutul urban. Indicatorii urbanistici solicitați (POT 50%, CUT 1,8, P+4E, H cornișă 18m, H max 22m) sunt în concordanță cu cei stabiliți pentru UTR-I2 în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent noului PUG, conform prevederilor HG nr. 525/1996.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Modificarea contribuie la atingerea obiectivelor strategice ale PUG privind regenerarea urbană și tranziția economică a orașului către activități cu valoare adăugată ridicată. Cele două Unități Teritoriale de Referință (I1 și I2) sunt considerate complementare, iar opțiunea pentru I2 reprezintă un pas firesc în modernizarea funcțională a fostei platforme industriale.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare; Regulament Local de Urbanism (RLU).
- **referință:** Planșa Uo4/PUG; Articolele din RLU aferente UTR-I1 și UTR-I2.
- **tip modificare:** Reîncadrarea funcțională a perimetrului de cca. 30 NC situat pe fosta platformă Upetrom din Unitatea Teritorială de Referință I1 în Unitatea Teritorială de Referință I2, cu preluarea indicatorilor urbanistici aferenți.

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** integrat
 - **etapă:** formă finală
-

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:** 303074 / 22.04.2026
 - **poziție în registru:** 51
 - **status procesare:** integrat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET51AVEURO
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

05.05.2026

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.