

# Răspuns observație nr. 303077

---

## 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. 303077 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: OLTINA IMPEX PROD COM

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reîncadrare zonă Șos. Vestului 23 (CF 123507) din UTR M-x (P+2) în UTR M-x1 dominant rezidențial (locuințe colective înalte + instituții/servicii/comerț de anvergură), POT 50%, CUT 3,5-4, H max P+10 (40m), accent P+14 (55m); marcarea căii ferate ca propusă a fi desființată.”

### 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:** Terenul este situat în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) M-x, cu un regim de construire de P+2, caracterizat printr-o densitate redusă și funcțiuni mixte cu dominantă rezidențială.
- **propunerea PUG:** Noul PUG menține pentru această zonă un caracter predominant rezidențial de densitate mică spre medie, având ca obiectiv strategic gestionarea traficului și evitarea supraaglomerării la una dintre principalele căi de acces în municipiu (Șos. Vestului).
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea de densificare masivă (CUT 3,5-4, H max P+14) contravine strategiei generale a PUG, care urmărește o dezvoltare echilibrată și evită crearea de noi poli de trafic intens în zone deja congestionate sau la intrările/ieșirile din oraș.

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

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Propunerea încalcă regimul de construire (înălțime, POT, CUT) și caracterul funcțional stabilit pentru UTR-ul respectiv în noul RLU.
- **planșe de reglementări:** Încadrarea propusă este în contradicție cu zonificarea funcțională stabilită prin planșa de reglementări a PUG.
- **studii de fundamentare:** Studiul de circulație subliniază vulnerabilitatea zonei la aglomerare, recomandând măsuri de limitare, nu de intensificare a traficului. O astfel de dezvoltare ar necesita o infrastructură edilitară și de servicii (școli, grădinițe, spații verzi) care nu este prevăzută în strategia PUG pentru această zonă.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** NU

- **justificare:** Propunerea de modificare a reglementărilor urbanistice la nivel de PUG pentru o singură parcelă este neconformă atât din punct de vedere procedural, cât și din perspectiva coerenței urbanistice. O astfel de modificare punctuală, de anvergură, nu poate fi tranșată în cadrul Planului Urbanistic General, al cărui rol este stabilirea strategiilor și regulilor la nivel macro-teritorial.

Argumentele tehnice care fundamentează respingerea sunt:

1. **Incoerența cu strategia PUG:** Modificarea ar crea o enclavă de densitate foarte mare într-o zonă reglementată pentru o dezvoltare de densitate mică și medie, contrazicând principiul dezvoltării coerente.
2. **Impact asupra infrastructurii:** O creștere a indicatorilor urbanistici la nivelul solicitat (CUT de la sub 1.0 la 3.5-4.0) ar genera o presiune inacceptabilă asupra rețelei stradale (în special Șos. Vestului, o arteră critică) și asupra rețelelor edilitare, care nu sunt dimensionate pentru o astfel de densitate.
3. **Lipsa funcțiilor conexe:** O dezvoltare rezidențială de asemenea anvergură necesită, conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996), dotări publice complementare (unități de învățământ, spații verzi, servicii) care nu pot fi asigurate prin reglementarea propusă.
4. **Argumentul precedentului:** Prezența unui bloc izolat P+18 în zonă nu constituie un precedent urbanistic valid pentru generalizarea unui regim de înălțime ridicat. Acel imobil reprezintă o excepție punctuală, neintegrată în caracterul general al zonei, și nu un model de urmat.
5. **Calea procedurală corectă:** Astfel de modificări substanțiale, care derogă de la PUG, pot fi analizate și propuse exclusiv printr-o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), conform Legii nr. 350/2001. Un PUZ ar permite o analiză detaliată a impactului și ar impune soluții integrate pentru infrastructură și servicii, condiții care nu pot fi gestionate la nivelul PUG.

---

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

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

### Motivare:

Solicitarea de modificare a reglementărilor UTR M-x prin Planul Urbanistic General nu poate fi acceptată.

- **Criterii legale:** Orice derogare de la reglementările unui PUG aprobat se poate realiza doar printr-o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), conform Legii nr. 350/2001. Modificarea indicatorilor urbanistici la acest nivel de detaliu pentru o singură parcelă excede competențele PUG.
- **Criterii urbanistice:** Propunerea este în contradicție cu principiile dezvoltării urbane coerente, generând o densitate excesivă, nejustificată de context. Aceasta ar crea o presiune nesustenabilă asupra infrastructurii rutiere și edilitare și nu asigură necesarul de dotări publice conexe. Precedentul clădirii P+18 este considerat un element izolat și nu un reper valid pentru caracterul zonei.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG pentru această zonă, considerată o "poartă" a orașului, este de a menține o densitate controlată pentru a nu aglomera traficul. Propunerea contravine direct acestui obiectiv strategic. Pentru regimuri de construire mai mari, se recomandă elaborarea unui PUZ care să analizeze în detaliu impactul și să propună soluții de integrare.

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Regulament Local de Urbanism (RLU) / Dispoziții tranzitorii
- **referință:** Articol aferent UTR M-x / capitol Dispoziții tranzitorii
- **tip modificare:** Deși propunerea principală se respinge, se introduce o mențiune specifică pentru a clarifica regimul aplicabil enclavelor de locuire individuală de pe str. Măceșului și str. Cornului. Pentru aceste enclave, se vor aplica punctual reglementările corespunzătoare subzonei de locuințe individuale (L1), fără a se modifica încadrarea generală a UTR-ului.

☐ Nu se operează modificări:

- 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:** pet30307722042026
  - **poziție în registru:** 52
  - **status procesare:** procesat / parțial integrat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** PUGPLOIESTICPP0Z52
- 

## 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.