

# Răspuns observație nr. 303066

---

## 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: 303066 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: COFETARIA NARCISA

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reîncadrare teren str. Oltului 7-9A (NC 154254, 140002 + teren învecinat) din UTR-LI (P+2, H 10m) în zonă instituții și servicii (P+3, H max 16m, POT 60%, CUT 1,8) — laborator de cofetărie autorizat și extindere finanțată prin fonduri europene (corp nou clădire producție P+3).”

### 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

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 identificat prin NC 154254 și 140002, situat pe str. Oltului 7-9A, este încadrat în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) LI - Zonă de Locuințe Individuale, cu un regim de construire P+2.
- **propunerea PUG:** Propunerea inițială a PUG viza menținerea caracterului rezidențial al zonei. Solicitarea primită impune o reevaluare a funcțiunii pentru a permite dezvoltarea unei activități economice existente și a asigura o tranziție coerentă către zonele cu funcțiuni mixte.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Modificarea este consonantă cu strategia PUG de a consolida polii de servicii de cartier și de a optimiza utilizarea terenului în zonele cu front la artere de circulație importante (în acest caz, str. Nicolae Titulescu).

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

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Modificarea implică o actualizare a reglementărilor pentru UTR-ul vizat și crearea unei insule funcționale cu un nou set de reguli.
- **planșe de reglementări:** Modificarea va fi operată pe planșa de reglementări urbanistice.
- **studii de fundamentare:** Analiza contextului urban a relevat prezența unor funcțiuni mixte și a unor clădiri cu regim de înălțime superior (P+3) în imediata vecinătate (peste str. Oltului și la intersecția cu str. Nicolae Titulescu), ceea ce susține oportunitatea modificării propuse.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
- **justificare:** Solicitarea este considerată oportună, având în vedere existența unei activități economice autorizate și intenția de dezvoltare prin fonduri europene. Mai

mult, analiza la nivel de ansamblu urban a indicat că o modificare punctuală, doar pentru parcela solicitantului, ar crea o discontinuitate funcțională și o enclavă în cadrul țesutului urban. Pentru a asigura o dezvoltare coerentă și a evita fragmentarea urbanistică, s-a decis extinderea reglementării la nivelul întregii insule urbane delimitate de străzile Oltului, Dogarilor, Nicolae Titulescu și Moșneni. Această abordare unitară este conformă cu principiile de coerență și predictibilitate urbanistică stabilite prin Legea nr. 350/2001.

---

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

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

### Motivare:

Propunerea este acceptată și a fost implementată într-o formă extinsă, deoarece este conformă cu strategia de dezvoltare a PUG, care încurajează consolidarea zonelor mixte și a polilor de servicii. Reîncadrarea întregii insule urbane asigură coerență funcțională și urbanistică, în linie cu prevederile Legii nr. 350/2001 și ale Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996), evitând crearea de enclave funcționale izolate și oferind un cadru de dezvoltare predictibil pentru întreaga zonă.

---

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Regulament Local de Urbanism (RLU) și Planșa de reglementări urbanistice.
- **referință:** UTR-LI, Planșa UReglementarivo2.
- **tip modificare:** Insula urbană delimitată de străzile Oltului, Dogarilor, Nicolae Titulescu și Moșneni este reîncadrată din UTR-LI în UTR „Instituții și servicii”, cu următorii indicatori urbanistici: regim de înălțime P+3, H max 16m, POT 60%, CUT 1,8.

☐ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate
-

---

## 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:** pet. 303066 / 22.04.2026
  - **poziție în registru:** 54
  - **status procesare:** integrat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** VEGO-PUG-PLO-CP-054
- 

## 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.