

Răspuns observație nr. 302935

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: 302935

Data înregistrare: 20.04.2026

Persoană/entitate: AJ REALITY INTERNATIONAL DEVELOPMENT

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reia (în adresa 16/20.04.2026) solicitarea de reîncadrare a celor 52 ha din UTR-MX în UTR-I2 (cerere identică cu poz. 39).”

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
-

- 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 în suprafață de aproximativ 52 ha, situat în Cartierul Vest, este încadrat conform PUG anterior în UTR-MX (Zonă Mixtă Urbană Generală), o unitate teritorială eterogenă, cu un amestec de funcțiuni și un potențial de dezvoltare neclarificat.
- **propunerea PUG:** Strategia noului PUG vizează crearea unor poli de dezvoltare economică specializați, pentru a atrage investiții cu valoare adăugată mare și pentru a optimiza utilizarea infrastructurii existente. În acest context, propunerea de reîncadrare a zonei menționate în UTR-I2 (Industrie Curată, Servicii Tehnice și Tehnologie) a fost analizată.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Solicitarea este consonantă cu obiectivul strategic al PUG de a consolida polii economici și de a reconverti funcțional zonele cu potențial, dar subutilizate, în special cele cu acces facil la infrastructura majoră de transport.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Propunerea a fost analizată în contextul definirii UTR-I2, care prevede funcțiuni precum industrie ușoară/nepoluantă, activități de cercetare-dezvoltare, servicii tehnice, parcuri științifice și tehnologice, precum și funcțiuni complementare.
- **planșe de reglementări:** Modificarea se va reflecta în Planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.
- **studii de fundamentare:** Decizia este susținută de Studiul socio-economic, care evidențiază necesitatea creării de noi locuri de muncă în sectoare nepoluante și de creșterea atractivității municipiului pentru investiții în tehnologie și servicii conexe.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
- **justificare:** Propunerea de reîncadrare este justificată urbanistic, deoarece transformă o zonă mixtă cu potențial nevalorificat într-o unitate funcțională coerentă, dedicată activităților economice nepoluante. Aceasta contribuie la atingerea obiectivelor

strategice ale PUG, fără a genera conflicte funcționale cu zonele învecinate. Regimul tehnic propus (POT 50%, CUT 1,8, P+4E) este adecvat pentru tipul de dezvoltare vizat.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea dumneavoastră a fost analizată și acceptată, fiind considerată oportună și aliniată cu strategia de dezvoltare a municipiului Ploiești. Reîncadrarea terenului în suprafață de 52 ha din UTR-MX (Mixt Urban General) în UTR-I2 (Industrie Curată, Servicii Tehnice și Tehnologie) contribuie la crearea unui pol de dezvoltare economică specializat în activități nepoluante, cercetare-dezvoltare și servicii conexe.

Această modificare este fundamentată pe următoarele considerente urbanistice și legale:

- **Criterii legale:** Intervenția respectă principiile Legii nr. 350/2001, în special cele privind dezvoltarea durabilă și utilizarea rațională a teritoriului.
 - **Criterii urbanistice:** Crearea unei zone funcționale dedicate activităților economice cu valoare adăugată mare este conformă cu obiectivele PUG de a stimula economia locală și de a oferi un cadru coerent pentru investiții. Parametrii urbanistici aprobați pentru UTR-I2 (POT 50%, CUT 1,8, Regim de înălțime P+4E) sunt adecvați pentru tipologia de dezvoltare vizată (parcuri tehnologice, industrie ușoară, logistică).
 - **Criterii de strategie și coerență PUG:** Modificarea sprijină viziunea strategică a PUG de a consolida polii de dezvoltare și de a eficientiza utilizarea terenului, în special în zone cu accesibilitate bună la rețelele majore de transport.
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională și Regulamentul Local de Urbanism (RLU).
 - **referință:** Planșa de Zonificare Funcțională; Capitolul RLU aferent UTR-I2.
-

- **tip modificare:** Terenurile identificate prin numerele cadastrale menționate (cca. 70) au fost reîncadrate din UTR-MX în UTR-I2. Regulamentul pentru UTR-I2 a fost actualizat pentru a include explicit funcțiunea principală de industrie ușoară/nepoluantă și depozitare/logistică, alături de funcțiunile complementare permise.
-

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:** POZ_56
 - **poziție în registru:** 56
 - **status procesare:** integrat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET302935200426
-

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.