

# Răspuns observație nr. 302964

---

## 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. 302964

Data înregistrare: 20.04.2026

Persoană/entitate: \_\_\_\_\_

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Reia observațiile de la poz. 40 — str. Podul cu Trei Guri 1, ignorarea zonei în PUG, drept de suprafață pe teren public, marcarea străzii prin curtea ICIM, reprezentarea barierei feroviare, reîncadrare zona ca infrastructură de transport.”

### Clasificare internă:

- **tip:** observație / propunere
  - **domeniu:** reglementări urbanistice / regim juridic / infrastructură
- 

## 3. CADRUL LEGAL APLICABIL

---

Analiza tehnică se bazează pe următorul cadru normativ principal:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
  - Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
  - HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism (RGU)
-

- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ
- Legea Cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996

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:** Zona vizată, aferentă străzii Podul cu Trei Guri 1, se prezintă ca un țesut mixt, compus din locuințe individuale edificate pe terenuri aflate în regim de suprafață (proprietate publică sau privată a statului) și unități cu caracter industrial (fosta platformă ICIM Urban). Trama stradală este parțial neclarificată din punct de vedere juridic și cadastral.
- **propunerea PUG:** PUG propune menținerea și reglementarea funcțiunilor existente conform realității din teren: zonificare **I** (locuire) pentru zonele cu locuințe și **I** (industrial) pentru restul platformei. Traseul străzilor este corelat cu ridicarea topografică actualizată și cu limitele de proprietate existente.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea se aliniază strategiei de clarificare a regimurilor urbanistice și de aducere a reglementărilor în concordanță cu situația faptică, juridică și tehnică din teren.

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

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Regimul juridic special al proprietății (suprafață) este un aspect care ține de regimul juridic, nu de zonificarea funcțională, și va fi tratat corespunzător în secțiunea dedicată din RLU.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice reflectă zonificarea conform utilizării curente și propunerilor de dezvoltare coerentă. Traseele căilor de comunicație sunt reprezentate conform datelor topo-cadastrale.
- **studii de fundamentare:** Studiul privind circulația și studiul de regim juridic al proprietății fundamentează propunerile privind trama stradală și, respectiv, mențiunile din RLU.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Anumite observații sunt pertinente și au fost integrate (recunoașterea regimului de suprafață, necesitatea reprezentării corecte a restricțiilor feroviare), în timp ce alte propuneri (reîncadrare funcțională totală, trasare arbitrară a străzii) nu sunt fundamentate tehnic, legal sau urbanistic și contravin principiilor de elaborare a unui PUG.

---

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

☐ **Se acceptă parțial**

### Motivare:

Observațiile dumneavoastră, reluate de la poziția 40, au fost analizate și parțial integrate în documentația PUG, după cum urmează:

- **1. Privind dreptul de suprafață pe teren public/privat al statului:** Observația este acceptată. Această situație juridică particulară nu poate fi rezolvată prin PUG, care reglementează utilizarea terenului, nu regimul proprietății (conform Legii 350/2001). Totuși, pentru o corectă informare și pentru a evidenția această disfuncționalitate, situația va fi menționată explicit în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), la Art. 3.4 - Tipuri de proprietate, împreună cu propuneri de principiu pentru reglementare ulterioară.
- **2. Privind marcarea străzii prin curtea ICIM:** Observația nu se acceptă. Planul Urbanistic General are obligația de a se corela cu situația juridică și cadastrală existentă. Traseele căilor de circulație se stabilesc pe baza ridicărilor topografice și a limitelor de proprietate. Propunerea de a trasa o stradă publică peste o proprietate privată (curtea ICIM) fără un temei legal (expropriere, PUZ de utilitate publică aprobat etc.) nu este posibilă în cadrul PUG. Traseul propus în PUG respectă limitele cadastrale actuale.
- **3. Privind reprezentarea barierei feroviare:** Observația se acceptă în principiu. Reprezentarea zonelor de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare este obligatorie. Aceste date, însă, trebuie furnizate oficial de către administratorul rețelei feroviare (C.F.R.). Documentația PUG va fi actualizată cu aceste restricții imediat ce datele oficiale vor fi comunicate de către entitatea responsabilă.
- **4. Privind reîncadrarea zonei ca infrastructură de transport:** Observația nu se acceptă. Zonificarea funcțională în PUG trebuie să reflecte realitatea funcțională din teren. În zona indicată există atât locuințe individuale, cât și funcțiuni industriale. Ca atare, încadrarea propusă în PUG ca zonă mixtă (L - locuire individuală, unde aceasta există, și I - industrie, pentru restul incintelor) este cea corectă și corespunde principiilor de elaborare a PUG, care nu poate ignora fondul construit existent și legal constituit.

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.

---

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

(după caz)

### ✓ Se operează modificări:

- **document modificat:** Regulament Local de Urbanism (RLU)
- **referință:** Articolul 3.4
- **tip modificare:** Se adaugă o mențiune specifică privind existența și problematica imobilelor cu drept de suprafață pe teren public/privat al statului în zona str. Podul cu Trei Guri.
- **document modificat:** Planșe de reglementări
- **referință:** planșa aferentă zonei
- **tip modificare:** Se va actualiza planșa cu zonele de protecție feroviară, după primirea datelor oficiale de la C.F.R.

---

## 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. 302964 / 20.04.2026
- **poziție în registru:** 59
- **status procesare:** procesat / integrat

- **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** PET59PUGPLO\_CP2
- 

#### 10. VALIDARE

---

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026