

Răspuns observație nr. 302977

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: 302977

Data înregistrare: 20.04.2026

Persoană/entitate: **GRUP DE 20 DE PROPRIETARI, REZIDENȚIAL** – în numele unui grup de 20 de proprietari

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Grup de 20 de proprietari din cartier Albert, Bd. Republicii (zona NC 145554, 145326) – contestă încadrarea într-un singur UTR MX care permite locuințe colective fără PUZ; cer PUZ obligatoriu, P+2 max, perdele de protecție; reclamă lipsa vizitelor pe teren și a planșei de sinteză disfuncționalități; cer subzonare strict rezidențială, limitare viteză și piste pietoni/biciclete; cer clarificări dezbateră publică pe NC 145554/145326 și avizul CTATU.”

Clasificare internă:

- tip: contestație / propunere
 - domeniu: reglementări urbanistice / zonificare funcțională
-

3. CADRUL LEGAL APLICABIL

Analiza tehnică se bazează pe următorul cadru normativ:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în special Art. 31 (rolul PUG) și Art. 47 (rolul PUZ).
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.
- HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism (RGU), privind zonificarea funcțională și regimul de construire.
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului.
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ, privind competențele autorităților publice locale.

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, cunoscută ca și cartierul Albert, este o arie în dezvoltare, cu un caracter eterogen, unde coexistă locuințe individuale și intenții de dezvoltare de locuințe colective.
- propunerea PUG: Propunerea actuală de PUG încadrează zona în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) MX – Mixt Urban General. Acest UTR permite, conform reglementărilor generale, un amestec de funcțiuni, inclusiv locuințe colective, cu un regim de construire stabilit la nivel de PUG.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Strategia PUG urmărește crearea unor zone mixte coerente care să integreze diverse funcțiuni, însă recunoaște necesitatea unor studii mai detaliate pentru arealele cu dinamică de dezvoltare accentuată, precum zona în discuție.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Propunerea de încadrare în UTR-MX este conformă cu principiile generale ale RLU pentru zonele de tranziție. Totuși, observația petenților privind necesitatea unei reglementări mai detaliate este pertinentă.
- Legislație: Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) este instrumentul legal și tehnic adecvat pentru detalierea prevederilor PUG la nivelul unei zone specifice, în special în cazul în care se urmărește stabilirea unor reguli precise de construire, protecție sau organizare a circulației.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: **PARTIAL**

- justificare: Solicitarea de a impune o reglementare mai detaliată pentru o zonă cu caracter specific și presiune imobiliară este justificată din punct de vedere urbanistic. Cartierul Albert, prin dinamica sa, necesită un cadru de dezvoltare mai riguros decât cel oferit la scara generală a unui PUG. Introducerea direct în PUG a unor reglementări de detaliu (P+2, subzonare strict rezidențială) ar contrazice caracterul strategic și general al acestuia. Instrumentul corect pentru acest nivel de detaliere este Planul Urbanistic Zonal (PUZ), care permite o analiză aprofundată a contextului și stabilirea unor reguli personalizate, inclusiv prin consultarea directă a locuitorilor.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Observația dumneavoastră a fost analizată cu atenție. Principiul care stă la baza solicitării, anume necesitatea unei reglementări urbanistice detaliate și controlate pentru cartierul Albert, este considerat întemeiat și se acceptă. Caracterul specific al zonei și presiunea dezvoltării imobiliare justifică o abordare mai aprofundată decât reglementarea generală la nivel de PUG.

Cu toate acestea, instrumentul urbanistic adecvat pentru acest nivel de detaliu nu este Planul Urbanistic General, ci **Planul Urbanistic Zonal (PUZ)**, conform prevederilor Legii nr. 350/2001. PUG-ul stabilește cadrul strategic la scara întregului municipiu, în timp ce PUZ-ul are rolul de a detalia și adapta aceste prevederi la specificul unei zone delimitate.

Prin urmare, se acceptă parțial propunerea dumneavoastră, în sensul că **orice dezvoltare viitoare în zona cartierului Albert (inclusiv pe terenurile aferente NC 145554 și 145326) va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unei documentații de tip PUZ.**

În cadrul acestui PUZ se vor studia și reglementa în detaliu toate aspectele semnalate: regimul de înălțime (inclusiv propunerea P+2), indicatorii urbanistici, necesitatea perdelelor de protecție, posibilitatea creării unor subzone strict rezidențiale, regimul de circulație (limite de viteză, piste pentru pietoni și biciclete). Procesul de elaborare a PUZ va include, conform legii (Ordinul MDRT nr. 2701/2010), etape de consultare publică în care veți avea din nou ocazia să vă exprimați punctul de vedere asupra soluțiilor propuse.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- document modificat: Regulamentul Local de Urbanism (RLU)
- referință: Capitolul aferent UTR-MX
- tip modificare: Se introduce o mențiune specifică la nivelul UTR-MX (sau într-un articol general privind condiționările), care stipulează obligativitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pentru orice dezvoltare de locuințe colective sau alte intervenții complexe în perimetrul delimitat al "Cartierului Albert".

7. STATUS INTEGRARE

- status: 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: 302977 / 20.04.2026
- poziție în registru: 60
- status procesare: procesat / integrat
- inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
- referință internă VEGO: PETPUGPLOIESTI_60

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.

TMSP[®]