

Răspuns observație nr. 303108

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: 303108 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: ”

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Solicită ridicarea interdicției definitive de construire și a interdicției de schimbare a destinației spațiilor verzi pentru imobilul situat în str. Corlătești nr. 15 (fosta platformă Protan), invocând creșterea impozitelor, imposibilitatea utilizării imobilului, degradarea și vandalizarea construcțiilor existente.”

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
- 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 (ex: Legea apelor nr. 107/1996, legislație specifică zonelor de protecție sanitară/tehnică)

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 cu NC 128787, fosta platformă industrială Protan, era încadrat într-o zonă care, în urma analizei, a fost propusă spre reconversie funcțională.
- **propunerea PUG (variantă de lucru supusă consultării publice):** Inițial, propunerea a vizat o încadrare în UTR MX (Mixt Urban General), dar în urma analizei detaliate, a fost creat un nou UTR dedicat, care permite un mix de funcțiuni: spații verzi, sport, locuire și birouri, ridicând interdicția generală anterioară.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea se aliniază strategiei PUG de regenerare a fostelor platforme industriale (brownfield) și de creare a unor noi poli de dezvoltare cu funcțiuni mixte, care să crească atractivitatea și calitatea vieții în zonă.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Noul UTR propus pentru imobil va avea un set de reguli specifice în RLU, care vor permite dezvoltarea, dar sub anumite condiționalități.
- **planșe de reglementări:** Pe planșa de reglementări urbanistice, terenul este încadrat în noul UTR, dar este vizibilă și suprapunerea cu o Zonă de Reglementare Suplimentară (ZRS) aferentă zonei de protecție a stației de epurare din proximitate.
- **studii de fundamentare:** Studiul privind riscurile naturale și antropice și cel privind infrastructura tehnico-edilitară au evidențiat necesitatea instituirii și menținerii zonelor de protecție pentru obiectivele de utilitate publică, precum stațiile de epurare.
- **avize și acorduri obținute (dacă este cazul):** Avizul operatorului de apă-canal, obținut în etapele premergătoare, condiționează orice dezvoltare în proximitatea stației de epurare de respectarea distanțelor de siguranță și a normelor tehnice în vigoare.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Propunerea petentului de ridicare a interdicției de construire este parțial conformă cu viziunea de dezvoltare a PUG, în sensul că propunerea actualizată a PUG înlocuiește o reglementare restrictivă cu una permisivă. Totuși, solicitarea de a ridica *orice* interdicție de construire nu poate fi acceptată integral, deoarece terenul este afectat de o servitute de utilitate publică impusă de legislația în vigoare pentru protecția unui obiectiv tehnic major (stația de epurare).

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

Solicitarea dumneavoastră a fost analizată și, în urma revizuirii propunerilor PUG, a fost parțial integrată.

Partea acceptată: Propunerea din Planul Urbanistic General a fost modificată, iar terenul dumneavoastră a fost încadrat într-o nouă Unitate Teritorială de Referință (UTR) care permite un mix funcțional de **spații verzi, sport, locuire și birouri**. Această modificare ridică interdicția generală de construire care exista anterior și se aliniază solicitării dumneavoastră privind posibilitatea de a utiliza și dezvolta imobilul.

Partea neacceptată/condiționată: Ridicarea *totală* a interdicției de construire nu este posibilă din considerente tehnice și legale. Terenul este suprapus de zona de protecție a unui obiectiv de infrastructură tehnico-edilitară de importanță majoră (stația de epurare din proximitate). Conform legislației în vigoare, în special H.G. nr. 525/1996 (Regulamentul General de Urbanism) și a normelor tehnice specifice, în jurul acestor obiective se instituie zone de protecție în care regimul de construire este strict restricționat pentru a asigura buna funcționare și siguranța publică. Aceasta constituie o servitute de utilitate publică, stabilită în conformitate cu Legea nr. 350/2001.

În consecință, deși PUG permite dezvoltarea în principiu, orice construcție nouă pe terenul dumneavoastră poate fi realizată **numai cu avizul conform** al operatorului de apă-canal, care va stabili condițiile specifice, distanțele și eventualele restricții, în funcție de normele tehnice aplicabile. Decizia finală privind posibilitatea și condițiile de construire aparține, așadar, avizatorului de specialitate.

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

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșă reglementări urbanistice / Regulament Local de Urbanism (RLU)
- **referință:** Planșa 3 - Reglementări Urbanistice / Capitolul specific UTR-ului nou creat
- **tip modificare:** Se confirmă noua încadrare a terenului în UTR-ul ce permite funcțiuni mixte (spații verzi, sport, locuire, birouri). În planșa de reglementări se va figura explicit suprapunerea cu Zona de Reglementare Suplimentară (ZRS) aferentă protecției tehnico-edilitare. În RLU, la articolul dedicat noului UTR, se va introduce o prevedere specifică privind obligativitatea obținerii avizului conform al operatorului de utilități pentru orice construcție.

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** integrat parțial
- **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:** PUGCP303108
 - **poziție în registru:** 61
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET61KARABAKAN
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026