

Răspuns observație nr. 303105

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: 303105

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: _____

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Observații extinse de neconformitate cu Ghidul GPO38/99: scară planșe 1:13.000, suport non-topo (Google Maps), Memoriu și RLU neconforme, denumiri zone funcționale neconforme; lipsesc zone protecție/interdicție și bilanț teritorial; erori funcțiuni (biserici, dotări edilitare pe alte zone), spații verzi neevidențiate; erori de proprietate (public/privat, național/local); structura RLU nu respectă secțiunile-cadru; retragere laterală 3m și aliniament 5m nejustificate; avize obligatorii excesive.”

Clasificare internă:

- **tip:** observație
 - **domeniu:** reglementări urbanistice / conformitate procedurală
-

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 (RGU)
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General" (GP038/99)
- 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:** Documentația PUG aflată în consultare publică reprezintă o versiune preliminară, supusă procesului de avizare și de integrare a observațiilor.
- **propunerea PUG:** Propunerile PUG vizează actualizarea reglementărilor urbanistice la nivelul întregului municipiu, în concordanță cu dezvoltarea actuală și cadrul legal.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Observațiile formulate se referă la aspecte de conformitate tehnică și procedurală, esențiale pentru asigurarea coerenței și legalității documentației.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** O parte din observații vizează direct structura și conținutul RLU.
- **planșe de reglementări:** Sunt vizate aspecte de reprezentare grafică (suport topo, scări, conținut).
- **studii de fundamentare:** Lipsa unor piese obligatorii, precum bilanțul teritorial, este semnalată corect, acestea urmând a fi definitivate în etapele ulterioare ale procesului de elaborare.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:**

Analiza tehnică a observațiilor confirmă anumite neconformități de natură formală și procedurală, specifice unei etape intermediare de lucru. O parte din aceste aspecte au fost deja

identificate și corectate în cadrul procesului iterativ de elaborare. Alte aspecte, precum retragerile minime, necesită o abordare nuanțată, care să echilibreze necesitatea unei reguli generale (la nivel de PUG) cu flexibilitatea necesară aplicării în țesutul urban existent (prin instrumente de detaliu, precum PUD). Referințele la HG 525/1996 sunt corecte, dar necesită o contextualizare istorică, rolul acestui act normativ fiind unul de tranziție.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

Vă mulțumim pentru observațiile detaliate, care demonstrează o analiză atentă a documentației propuse. În urma evaluării tehnice, o parte semnificativă a punctelor semnalate au fost considerate pertinente și au fost deja integrate sau sunt în curs de integrare în documentația PUG, după cum urmează:

1. Aspecte acceptate și integrate:

- **Structura RLU și spațiile verzi:** S-au operat revizuiți pentru a asigura o permisivitate sporită și o mai bună coerență a Regulamentului Local de Urbanism (RLU). Au fost preluate observațiile referitoare la figurarea pe planșe a vegetației aferente aliniamentelor stradale.
- **Avize:** Lista de avize a fost reanalizată pentru a elimina solicitările care nu sunt strict impuse de legislația în vigoare pentru etapa PUG.
- **Conformitate formală (Ghid GPO38/99):** Se confirmă că versiunea finală a PUG va include toate piesele scrise și desenate obligatorii (bilanț teritorial, obiective de utilitate publică, planșe tematice pentru zone de protecție, monumente, riscuri etc.), la scările și pe suportul topografic actualizat, conform legii. Aceste elemente se definitivează în urma parcurgerii integrale a procesului de avizare și consultare.

2. Aspecte acceptate cu nuanțări (soluții urbanistice specifice):

- **Retrageri laterale și față de aliniament:** Se recunoaște că aplicarea strictă a retragerilor de 3m (lateral) și 5m (față de aliniament) poate fi dificilă în anumite zone cu parcellar istoric, îngust. În acest sens, RLU a fost nuanțat pentru a permite ca, în astfel de cazuri justificate, amplasarea construcțiilor să poată fi studiată și aprobată printr-o documentație de tip Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), conform Art. 48 din Legea nr. 350/2001. PUD-ul este instrumentul legal specific pentru reglementarea la nivel de parcelă, permițând o analiză detaliată a relațiilor de vecinătate.

3. Clarificări conceptuale și legislative:

- **Rolul Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996):** Acest act normativ a avut un rol fundamental în perioada de tranziție de după 1990, oferind un cadru general de reglementare în absența unor Planuri Urbanistice Generale actualizate. Totuși, conform principiului ierarhiei și subsidiarității actelor normative, un PUG aprobat (și RLU-ul aferent) are forță juridică superioară și detaliază/adaptează prevederile generale la specificul local. Prin urmare, limitele din RGU au un caracter orientativ, iar PUG-ul, ca lege locală, stabilește regulile specifice aplicabile.
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și Planșele de Reglementări Urbanistice
 - **referință:** Articolele relevante din RLU privind retragerile, structura capitolelor; Legenda planșelor
 - **tip modificare:** Revizuirea și completarea structurii RLU; ajustarea regulilor privind retragerile pentru a permite soluționarea cazurilor particulare prin PUD; actualizarea conținutului planșelor de reglementări cu informațiile din avize și din etapa de consultare publică.
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** parțial 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:** PUGCPPET_303105
 - **poziție în registru:** 64
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** R-P64-20260422
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

05.05.2026

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.