

# Răspuns observație nr. 303103

---

## 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: 303103

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: TOMASCIU, TOMA

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Str. Mihai Bravu 246 (NC 127995 — 1.789 mp, 124226 — 1.240 mp, 124223 — 1.804 mp) — contestă încadrarea în UTR Transport Feroviar (TF); calea ferată e amplasată ilegal, neînscrisă în CF, face obiectul dosarului 22436/281/2023; cer menținerea destinației curți-construcții; contestă suprafața min. 5.000 mp și retragerea de 15m care fac terenurile neconstruibile.”

### Clasificare internă:

- **tip:** contestație
  - **domeniu:** reglementări urbanistice / încadrare funcțională
- 

## 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
- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române (pentru zone de protecție)

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:** Terenurile identificate prin numerele cadastrale 127995, 124226 și 124223 sunt traversate fizic de o linie de cale ferată. Această situație faptică impune, din punct de vedere urbanistic, recunoașterea funcțiunii existente de transport feroviar.
- **propunerea PUG:** În concordanță cu situația din teren, propunerea de PUG încadrează terenurile în UTR-TF (Infrastructură Feroviară și Zone Adiacente), o zonificare logică ce reflectă prezența infrastructurii feroviare.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea este coerentă cu principiul reflectării realității din teren și al asigurării zonelor de protecție necesare infrastructurilor majore, conform legislației în vigoare.

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

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** UTR-TF impune, printre altele, o suprafață minimă a parcelei de 5.000 mp și o retragere minimă față de aliniament de 15 m. Acești indicatori sunt stabiliți pentru a asigura compatibilitatea cu funcțiunea industrială/de transport și pentru a institui zone de protecție, nu pentru a face terenurile neconstruibile în mod arbitrar.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice delimitează clar UTR-TF incluzând terenurile menționate.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Propunerea de încadrare a terenurilor în UTR-TF este corectă din punct de vedere tehnic și urbanistic, deoarece Planul Urbanistic General are obligația de a reflecta și reglementa situația existentă *de facto*. Existența fizică a căii ferate pe teren nu poate fi ignorată în procesul de planificare. Totuși, observația este parțial îndreptățită

prin prisma litigiului existent (Dosar nr. 22436/281/2023), care contestă legalitatea amplasării căii ferate. PUG-ul, ca act administrativ cu caracter normativ, nu poate tranșa o dispută juridică privind dreptul de proprietate sau legalitatea unei construcții existente și nu se poate substitui unei decizii judecătorești.

---

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

### Motivare:

- **Criterii legale:** Se recunoaște existența litigiului înregistrat sub Dosarul nr. 22436/281/2023, care vizează clarificarea regimului juridic al căii ferate. Cu toate acestea, conform principiilor ierarhiei actelor normative, o documentație de urbanism (PUG) nu poate anticipa sau contrazice o decizie judecătorească. De asemenea, PUG-ul nu poate ignora avizul obligatoriu al operatorului de transport feroviar, care stabilește culoarele de protecție necesare.
  - **Criterii urbanistice:** Planul Urbanistic General are datoria de a reflecta realitatea fizică din teren. La momentul elaborării, prezența căii ferate impune încadrarea în UTR-TF (Transport Feroviar), în conformitate cu Legea 350/2001 și Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996). Indicatorii urbanistici (suprafață minimă parcelă, retrageri) sunt specifici acestui tip de UTR și sunt menținuți pentru a asigura coerența reglementării la nivelul întregii zone funcționale.
  - **Criterii de strategie și coerență PUG:** Modificarea încadrării UTR în acest stadiu, înaintea unei decizii judecătorești definitive, ar crea un precedent periculos și ar genera o neconcordanță între documentația de urbanism și situația faptică, subminând coerența planului. Soluția propusă în PUG este una prudentă, care menține reglementarea conformă cu realitatea existentă, lăsând deschisă posibilitatea de revizuire ulterioară.
- 

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

☒ **Nu se operează modificări:**

- **se menține soluția propusă, din motivele prezentate.** Încadrarea în UTR-TF și reglementările aferente (suprafață minimă parcelă, retrageri) se mențin în forma propusă. Orice modificare a încadrării urbanistice a terenurilor în cauză va putea fi realizată numai după obținerea unei hotărâri judecătorești definitive și executorii, coroborată cu avizele tehnice specifice ale operatorului rețelei de transport feroviar.
-

## 7. STATUS INTEGRARE

---

- **status:** neintegrat
  - **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:** PUGCONSULT303103\_220426
  - **poziție în registru:** 66
  - **status procesare:** procesat / răspuns formulat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** PET66TOMA
- 

## 10. VALIDARE

---

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

05.05.2026

Mențiune standard:

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.