

Răspuns observație nr. 303043

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: 303043 / 21.04.2026

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: ASCENT PROCONSTRUCT și MANGY CONSTRUCT

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Pentru imobilele situate în Bd. Republicii 297-297A (NC 149052 — 9.740 mp și NC 149051 — 714 mp), se solicită menținerea zonificării și a reglementărilor urbanistice aprobate prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat prin Hotărârea Consiliului Local (HCL) nr. 530/22.12.2021. Petenții invocă Certificatul de Urbanism (CU) nr. 423/13.05.2025 ca dovadă a inițierii procedurilor de autorizare și nu doresc schimbarea destinației propusă prin noul PUG.”

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 MDRAP nr. 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ
- Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent noului PUG (în special prevederile tranzitorii)

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 fac obiectul unui Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 530/22.12.2021 (PUZ Big Studio).
- propunerea PUG: ..&propunere inițială a PUG pentru această zonă, dacă era diferită?..
- încadrare în strategia de dezvoltare: Solicitarea se aliniază principiului predictibilității și protejării investițiilor demarate legal.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Solicitarea se încadrează în prevederile tranzitorii ale noului RLU, care stipulează că documentațiile de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a noului PUG își păstrează valabilitatea o perioadă determinată.
- planșe de reglementări: Propunerea implică delimitarea conturului PUZ aprobat pe planșele noului PUG și preluarea reglementărilor specifice.
- studii de fundamentare: Decizia nu contravine studiilor de fundamentare, având în vedere că PUZ-ul a parcurs deja un proces de avizare și aprobare fundamentat.
- avize și acorduri obținute (dacă este cazul): Certificatul de Urbanism nr. 423/13.05.2025 atestă că PUZ-ul aprobat a început să producă efecte juridice.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: DA
- justificare:

Solicitarea este conformă cu principiile legislației în vigoare. Legea nr. 350/2001 prevede că valabilitatea unei documentații de urbanism se prelungește dacă au fost demarate investiții în baza acesteia, fapt demonstrat prin emiterea Certificatului de Urbanism. Totodată, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent noului PUG include măsuri tranzitorii care

permit menținerea valabilității PUZ-urilor aprobate pentru o perioadă de 5 ani, asigurând astfel un cadru de predictibilitate pentru dezvoltările în curs.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ Se acceptă

Motivare:

- criterii legale: Solicitarea este acceptată. Conform prevederilor tranzitorii din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent noului PUG, documentațiile de urbanism (PUZ) aprobate legal își mențin valabilitatea pe o perioadă de 5 ani de la data aprobării lor. Mai mult, conform Legii nr. 350/2001, o documentație de urbanism care a început să producă efecte juridice – fapt demonstrat în cazul de față prin emiterea Certificatului de Urbanism nr. 423/13.05.2025 – își prelungește valabilitatea.
 - criterii urbanistice: Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 530/22.12.2021 a parcurs deja procedura de avizare și aprobare, fiind considerat o reglementare urbanistică coerentă și fundamentată pentru zona respectivă.
 - criterii de strategie și coerență PUG: Preluarea PUZ-ului aprobat în noul PUG asigură coerența planificării și respectă principiul predictibilității pentru investițiile demarate legal, fiind o practică urbanistică standard.
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- document modificat: Planșa reglementări urbanistice și Regulament Local de Urbanism (RLU)
 - referință: Planșa de reglementări urbanistice a noului PUG
 - tip modificare: Pe planșa de reglementări a noului PUG se va delimita explicit perimetrul aferent PUZ aprobat prin HCL 530/22.12.2021. În RLU, la secțiunea aferentă UTR-ului în care se încadrează terenurile, se va menționa că pentru imobilele cu NC 149052 și NC 149051 se aplică reglementările specifice aprobate prin PUZ HCL 530/22.12.2021 (Lb, POT 40%, CUT 1,5, P+3+4R, H 21m; Lmx P+2-4, H 18m).
-

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: PUGCONSPET_69
 - poziție în registru: 69
 - status procesare: procesat
 - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
 - referință internă VEGO: PETPUGPLOIESTI_303043
-

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.