

Răspuns observație nr. 303038

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: 303070

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: ASCENT PROCONSTRUCT

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„[Preluarea în PUG a parametrilor PUZ aprobat prin HCL 530/22.12.2021 (Lb locuințe colective POT 40%, CUT 1,5, P+3+4R, H 21 m; Lmx P+2-4, H 18 m) în loc de încadrarea propusă MX cu P+2+M (H 10–12 m) care ignoră drepturile dobândite; cere asigurarea continuității reglementărilor pentru fazele următoare ale proiectului; răspuns scris cf. Ord. 2701/2010. Bd. Republicii 297, 297A (NC 147389, 132817).]”

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 (după caz)

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: Pentru terenurile de la adresele Bd. Republicii 297 și 297A (NC 147389, 132817) a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) prin HCL nr. 530/22.12.2021, care stabilește indicatori urbanistici și un regim de construire specific (Lb, Lmx).
- propunerea PUG: Propunerea preliminară a PUG încadra zona într-o Unitate Teritorială de Referință (UTR) de tip MX (Mixt Urban General), cu reglementări generale (P+2+M, H 10–12 m) mai restrictive decât cele aprobate prin PUZ-ul menționat.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Solicitarea se aliniaza principiului securității raporturilor juridice, care presupune predictibilitate și respectarea drepturilor dobândite prin acte administrative anterioare care au produs efecte.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Solicitarea implică o corelare directă cu capitolul de măsuri tranzitorii din RLU, care trebuie să reglementeze statutul documentațiilor de urbanism aprobate anterior.
- planșe de reglementări: Propunerea implică delimitarea grafică a conturului PUZ-ului aprobat prin HCL 530/2021 pe planșa de reglementări a PUG, ca zonă cu regim specific.
- studii de fundamentare: Nu este cazul unei corelări directe, decizia fiind de natură procedural-juridică.
- avize și acorduri obținute (dacă este cazul): Petiționarul a anexat Certificatul de Urbanism nr. 423 din 13.05.2025, care atestă că PUZ-ul a început să producă efecte juridice.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: DA
- justificare:

Solicitarea este conformă cu principiile generale ale urbanismului și cu prevederile Legii nr. 350/2001. Un Plan Urbanistic Zonal care a fost aprobat legal și care a început să producă efecte (demonstrate prin emiterea de certificate de urbanism sau autorizații de construire) își prelungește valabilitatea. Prin urmare, noul Plan Urbanistic General are obligația de a prelua și integra aceste reglementări specifice, deja intrate în circuitul civil, pentru a nu leza drepturile dobândite și pentru a asigura continuitatea și predictibilitatea procesului de investiții.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

- criterii legale: Solicitarea este acceptată în temeiul principiului securității raporturilor juridice și al prevederilor **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**. Conform acesteia, un Plan Urbanistic Zonal aprobat care a început să producă efecte juridice (aspect dovedit în cazul de față prin Certificatul de Urbanism nr. 423/13.05.2025) își prelungește valabilitatea. Astfel, noul Plan Urbanistic General nu poate ignora sau anula drepturile dobândite, având obligația de a prelua și gestiona situația urbanistică existentă și aprobată legal.
- criterii urbanistice: Preluarea reglementărilor unui PUZ aprobat și intrat în circuitul civil asigură coerența și predictibilitatea dezvoltării urbane. Ignorarea acestuia ar crea disfuncționalități și un precedent negativ pentru investițiile viitoare. Prin integrarea reglementărilor specifice, noul PUG asigură o tranziție coerentă și respectă investițiile deja angajate pe baza unui cadru legal valid.
- criterii de strategie și coerență PUG: Strategia PUG urmărește o dezvoltare armonioasă, care include și respectarea angajamentelor legale anterioare. Preluarea PUZ-ului în PUG este o măsură de bună practică administrativă, conformă cu obligația autorității de a răspunde în scris solicitărilor din consultarea publică, așa cum prevede și **Ordinul MDRT nr. 2701/2010**.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- document modificat: planșă de reglementări urbanistice / Regulament Local de Urbanism (RLU)
- referință: Planșa PUG / Articol "Măsuri tranzitorii" din RLU
- tip modificare: Pe planșa de reglementări a PUG, se va delimita grafic perimetrul aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 530/2021, cu mențiunea "Zonă reglementată prin PUZ aprobat anterior, preluat în PUG". În RLU, la capitolul de măsuri tranzitorii, se va introduce un articol care specifică faptul că PUZ-urile aprobate care au produs efecte juridice se preiau ca atare și își mențin valabilitatea conform legii.

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: Poz. 50
- poziție în registru: 303070 / 22.04.2026
- status procesare: procesat
- inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
- referință internă VEGO: PUGPLCPRESP_50

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.