

Răspuns observație nr. 303038

1. DATE DE IDENTIFICARE

Proiect: Actualizarea Planului 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: 303038

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: ASOCIATIA RELIGIOASA BISERICA ORTODOXA DE STIL VECHI

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Schitul „Nașterea Maicii Domnului”, str. Mărășești 434 (NC 134275, 6.361 mp; UTR MX) — completare pag. 112-113 RLU UTR MX (caracter UTR + utilizări admise) cu lăcașuri de cult și clădiri anexe, cimitir uman și clădiri sociale (cămin de bătrâni); pe teren există 2 biserici, anexe, cimitir cu AC din 1997-1999, intabulate (CF 134275).”

Clasificare internă:

- **tip:** propunere / solicitare
 - **domeniu:** reglementări urbanistice / zonificare funcțională
-

3. CADRUL LEGAL APLICABIL

Analiza tehnică se bazează pe următorul cadru normativ:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului
-

- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU), republicată
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

NOTĂ:

Răspunsul tehnic este elaborat de VEGO CONCEPT ENGINEERING în calitate de proiectant al actualizării PUG.

Transmiterea oficială către petent este realizată de autoritatea administrației publice locale.

4. ANALIZA TEHNICĂ A OBSERVAȚIEI

4.1. Context în documentația PUG:

- **situația existentă:** Amplasamentul de la adresa str. Mărășești nr. 434, cu NC 134275, include construcții cu funcțiuni de cult (două biserici), anexe gospodărești și un cimitir, edificate legal în baza autorizațiilor de construire emise în perioada 1997-1999 și intabulate. În PUG-ul anterior (aprobat prin HCL 209/1999), terenul era încadrat în UTR MX - Zonă Mixtă.
- **propunerea noului PUG:** În cadrul procesului de actualizare a PUG, s-a realizat o reconfigurare a zonificării funcționale pentru a răspunde mai bine dinamicii de dezvoltare a municipiului. Amplasamentul în cauză a fost reîncadrat dintr-o zonă mixtă generală într-un nou UTR destinat funcțiunilor de sport, servicii, locuire și birouri.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea este aliniată strategiei de a recunoaște și reglementa funcțiunile existente, legal constituite, asigurând coerența dezvoltării urbanistice și securitatea juridică a proprietăților, conform principiilor Legii nr. 350/2001.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Solicitarea vizează o completare a listei de funcțiuni permise în cadrul noului UTR pentru a reflecta realitatea din teren și a permite dezvoltarea viitoare a ansamblului religios.
- **planșe de reglementări:** Planșele de reglementări urbanistice din noul PUG vor reflecta noua încadrare a terenului și vor detalia regimul tehnic propus.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
- **justificare:** Solicitarea este justificată de prezența pe teren a unor construcții cu funcțiuni specifice (cult, anexe, cimitir), autorizate și intabulate anterior. Principiul coerenței urbanistice și al recunoașterii drepturilor legal dobândite, consacrat de Legea 350/2001, susține integrarea acestor funcțiuni în noul PUG. Refuzul de a include aceste utilizări ar crea o neconcordanță între reglementarea urbanistică și situația juridică și

faptică a terenului, ceea ce contravine scopului de clarificare și predictibilitate al unui PUG.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea dumneavoastră a fost analizată și este considerată întemeiată. Propunerea de actualizare a Planului Urbanistic General recunoaște și integrează situația existentă a imobilului de la adresa str. Mărășești nr. 434, unde funcționează legal un ansamblu religios.

- 1. Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001, PUG-ul are rolul de a stabili reglementări coerente pentru întreg teritoriul administrativ, luând în considerare construcțiile existente legal. Ignorarea unui ansamblu funcțional autorizat ar contraveni acestui principiu.
- 2. Criterii urbanistice:** Deși terenul a fost reîncadrat într-o nouă Unitate Teritorială de Referință (UTR) cu funcțiuni mixte (sport, servicii, locuire, birouri), existența ansamblului religios este o realitate consolidată care trebuie integrată. În acest sens, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent noului PUG va fi amendat pentru a include explicit funcțiunile de lăcaș de cult (Ko2Fo5), cimitir uman (K13Fo2), anexe aferente cultelor și funcțiuni sociale precum căminul de bătrâni (Ko2Fo6) în lista de utilizări permise pentru acest amplasament. Această abordare asigură compatibilitatea funcțiunilor și evită crearea unei enclave neconforme în cadrul noii zonificări.
- 3. Criterii de strategie și coerență PUG:** Integrarea funcțiunilor solicitate asigură coerența între documentația de urbanism și realitatea juridică și faptică din teren, un obiectiv fundamental al procesului de actualizare a PUG.

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:** Regulamentul Local de Urbanism (RLU)
 - **referință:** Capitolul aferent noului UTR în care este încadrat terenul
 - **tip modificare:** Se va completa lista de utilizări permise pentru amplasamentul de la adresa str. Mărășești nr. 434 (NC 134275) cu următoarele funcțiuni: lăcașuri de cult, anexe aferente cultelor, cimitir uman, clădiri cu caracter social (cămin de bătrâni). Se analizează oportunitatea creării unui UTR distinct pentru a gestiona unitar ansamblurile de cult de pe teritoriul municipiului.
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** integrat
 - **etapă:** revizuire propuneri / 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:** Poz. 70
 - **poziție în registru:** 70
 - **status procesare:** procesat / integrat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET30303821042026_PUGPLO
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026