

Răspuns observație nr. 303037

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: 303037

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: Petent conform reg. 303037

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Str. Găgeni 90 (NC 129928 — 10.147 mp și 129930 — 184 mp) între Dâmbu și calea ferată 304 — UTR-I1 → UTR-LCi (locuințe colective). Argumentează tendința nord-vestică spre locuințe colective și valorificarea malurilor Dâmbu ca agrement.”

Clasificare internă:

- tip: propunere
 - 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: Terenurile sunt situate în Unitatea Teritorială de Referință UTR-I1, având ca funcțiune dominantă industria, depozitarea și logistica. Zona are un caracter industrial pronunțat și este delimitată la sud-est de infrastructura magistralei de cale ferată 304.
- propunerea PUG: PUG-ul în curs de actualizare menține caracterul funcțional al zonei, ca parte a strategiei de a consolida polii economici existenți și de a evita introducerea unor funcțiuni incompatibile (precum locuirea) în zone cu potențial de disconfort (zgomot, poluare, trafic greu).
- încadrare în strategia de dezvoltare: Strategia PUG vizează o zonificare funcțională coerentă, care să prevină conflictele între utilizări și să protejeze zonele rezidențiale de impactul activităților industriale.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): RLU propus menține pentru UTR-I1 reglementări specifice zonelor industriale, interzicând funcțiunea de locuire.
- planșe de reglementări: Planșa de Reglementări Urbanistice delimitează clar zona ca UTR-I1.
- studii de fundamentare: Studiul privind dezvoltarea economică și studiul de mediu subliniază importanța menținerii și modernizării zonelor industriale, respectiv riscurile asociate amplasării locuințelor în proximitatea acestora.
- avize și acorduri obținute (dacă este cazul): N/A

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: NU

- justificare:

Solicitarea de schimbare a încadrării urbanistice din UTR-I1 (Industrie, Depozitare și Logistică) în UTR-LCi (Locuire Colectivă cu Regim Înalt de Înălțime) este neconformă cu principiile de bază ale planificării urbanistice, în special cu principiul zonificării funcționale coerente (conform HG 525/1996 și Legii 350/2001). Introducerea unei funcțiuni sensibile, precum locuirea, într-o zonă cu caracter industrial dominant și delimitată de o barieră fizică și de risc majoră (calea ferată magistrală) ar genera disfuncționalități semnificative, conflicte funcționale și ar expune viitorii locuitori la un nivel ridicat de disconfort (zgomot, vibrații).

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

- **Criterii legale:** Propunerea contravine principiilor de zonificare funcțională stabilite prin Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996), care urmărește prevenirea conflictelor între utilizări incompatibile. De asemenea, Legea nr. 350/2001 statuează că planificarea urbanistică trebuie să asigure o dezvoltare echilibrată și condiții de viață sănătoase, principii care ar fi încălcate prin inserarea de locuințe în acest context industrial.
- **Criterii urbanistice:** Amplasamentul este situat într-o arie cu caracter industrial consolidat, neadecvată pentru funcțiunea rezidențială. Prezența magistralei de cale ferată 304 constituie o barieră fizică majoră și o sursă importantă de poluare fonică și vibrații, ceea ce face zona improprie pentru locuire. Planul Urbanistic General are rolul de a stabili reglementări la scară macro, iar o astfel de modificare punctuală, care contravine caracterului întregii zone, nu poate fi operată la nivel de PUG.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG este de a consolida zonele economice existente și de a proteja zonele de locuit. Introducerea unei enclave rezidențiale în această zonă industrială ar fragmenta dezvoltarea coerentă a teritoriului și ar crea un precedent disfuncțional. Deși valorificarea malurilor râului Dâmbu ca zonă de agrement este un obiectiv, acesta trebuie realizat într-un mod coerent, potențial ca zonă de protecție sau tampon între zona industrială și alte funcțiuni, nu prin inserarea directă a locuirii.

Totuși, conform Legii nr. 350/2001, proprietarul are dreptul de a iniția o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru a studia în detaliu posibilitatea și oportunitatea schimbării

de destinație a terenului, prin care să se analizeze toate implicațiile (trafic, mediu, relația cu vecinătățile) și să se propună un set de reglementări specifice.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate
-

7. STATUS INTEGRARE

- status: neintegrat
 - 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: 303037
 - poziție în registru: Poz. 71
 - status procesare: procesat / respins
 - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
 - referință internă VEGO: PET303037PUG_PLOIESTI
-

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.