

# Răspuns observație nr. 303035

---

## 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: 303035 / 21.04.2026

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: CONSTIL

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Str. Găgeni 90 (NC 150257 și 150276 — câte 5.000 mp) — UTR-I1 → UTR-LCi pentru terenurile între Dâmbu și calea ferată 304.”

### 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:** Terenurile identificate prin NC 150257 și 150276 sunt situate într-o zonă cu caracter industrial, încadrată conform PUG în vigoare în Unitatea Teritorială de Referință UTR-I1 (Industrie).
- **propunerea PUG:** Noul PUG menține caracterul zonei, încadrând terenurile în UTR-I1 - Industrie, Depozitare și Logistică, pentru a asigura coerența funcțională a teritoriului.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG vizează consolidarea zonelor funcționale majore și evitarea creării unor enclave rezidențiale în interiorul zonelor industriale, pentru a preveni conflictele de utilizare (poluare, zgomot, trafic greu) și pentru a proteja sănătatea și confortul locuitorilor.

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

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Reglementările pentru UTR-I1 interzic funcțiunea de locuire.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice delimitează clar zona ca fiind industrială, separată de zonele de locuit prin infrastructura feroviară (linia 304).
- **studii de fundamentare:** Studiul privind dezvoltarea economică și zonarea funcțională susține menținerea și consolidarea zonelor industriale existente.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** NU
- **justificare:** Solicitarea de schimbare a încadrării urbanistice din UTR-I1 (Industrie) în UTR-LCi (Locuire Colectivă cu Regim Înalt de Înălțime) este neconformă cu strategia generală a PUG. Zona are un caracter predominant industrial și este fizic delimitată de o infrastructură majoră (calea ferată), care acționează ca o barieră și o sursă de disconfort. Introducerea unei funcțiuni rezidențiale de mare densitate ar crea disfuncționalități majore la nivel teritorial și ar expune viitorii locuitori la riscuri și un

nivel redus de confort, contrar principiilor de dezvoltare durabilă și protejare a sănătății populației, statuate prin Legea nr. 350/2001 și HG 525/1996.

---

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

☒ **Nu se acceptă**

### **Motivare:**

Solicitarea nu poate fi implementată la nivelul Planului Urbanistic General din următoarele motive:

- **Criterii legale:** Legea nr. 350/2001 stabilește că PUG are un caracter director și stabilește reguli la nivel de macro-zonare. O modificare punctuală, la nivel de parcelă, care contravine caracterului general al unei zone funcționale largi, nu poate fi tranșată prin PUG, ci necesită o analiză detaliată specifică. Instrumentul legal corect pentru o astfel de derogare este Planul Urbanistic Zonal (PUZ), care permite studierea în detaliu a impactului și a condițiilor de compatibilitate.
- **Criterii urbanistice:** Terenurile în cauză sunt situate într-o zonă cu un caracter industrial consolidat. Amplasarea acestora între râul Dâmbu și infrastructura feroviară principală (linia 304) creează o izolare fizică și funcțională față de țesutul rezidențial coerent al municipiului. Calea ferată constituie o barieră fizică, o sursă de zgomot și vibrații, făcând zona improprie pentru locuire colectivă de densitate mare, conform principiilor de igienă și sănătate publică reglementate de HG 525/1996.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Propunerea de a introduce o enclavă rezidențială (UTR-LCi) în interiorul unei zone industriale (UTR-I1) contravine direct strategiei PUG de a consolida zonele funcționale și de a preveni conflictele de vecinătate. O astfel de modificare ar genera disfuncționalități la nivel teritorial, creând presiune pe infrastructura existentă și generând un precedent pentru dezvoltări rezidențiale fragmentate și nesustenabile.

Există însă posibilitatea ca, dacă se dorește transformarea punctuală a unui teren într-o zonă de locuire, să se studieze această oportunitate printr-o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), elaborată conform legii. Un astfel de demers ar trebui să analizeze în detaliu impactul, măsurile de protecție necesare (ex: panouri fonice, zone verzi de protecție) și modul de asigurare a accesibilității și a dotărilor necesare. În acest moment, terenul rămâne conform caracterului zonei (industrial).

---

## 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:** 303035/2026-04-21
  - **poziție în registru:** 72
  - **status procesare:** procesat / respins
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** PET72CONSTIL
- 

## 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.