

# Răspuns observație nr. 303101

---

## 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: 303101 / 22.04.2026

Persoană/entitate: REAL LOCATOR RESIDENCE ( )

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Str. Ghighiului 14B (NC 133390) — Real Locator Residence (Păduraru Vasile) contestă ca nelegală încadrarea UTR-SV (spații verzi/coridor ecologic); invocă încălcarea art. 18(9) L 24/2007, lipsa exproprierii și a despăgubirilor, tratament discriminatoriu față de vecini, inaplicabilitatea art. 79 L 69/2000; cere reîncadrare în UTR-MX cu indicatori comparabili cu zona.”

### Clasificare internă:

- **tip:** contestație
  - **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. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului

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:** Terenul cu număr cadastral 133390 este o proprietate privată, situată într-o zonă de tranzitie, în proximitatea unor terenuri cu funcțiuni mixte și de locuire.
- **propunerea PUG (inițială):** Propunerea inițială a PUG a încadrat terenul în Unitatea Teritorială de Referință UTR-SV (Spații Verzi Publice și Coridoare Ecologice), având în vedere potențialul de coridor ecologic al zonei.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia generală a PUG vizează extinderea și consolidarea sistemului de spații verzi. Totuși, încadrarea unei proprietăți private în UTR-SV fără un plan concret de expropriere și despăgubire poate genera disfuncționalități și inechități, aspect semnalat de petent.

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

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** UTR-SV impune restricții severe de construire, fiind destinat cu precădere amenajărilor publice. UTR-MX (Mixt Urban General), solicitat de petent, permite o flexibilitate mai mare, incluzând locuire și servicii.
- **planșe de reglementări:** Conform Planșei 3 - Reglementări Urbanistice, terenul se află într-o zonă de contact între o dezvoltare urbană și o potențială zonă verde, ceea ce a condus la încadrarea inițială.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:**

Observația este considerată parțial întemeiată. Deși intenția de a crea un coridor ecologic este validă din punct de vedere strategic, aplicarea regimului de spațiu verde public pe o proprietate

privată fără inițierea procedurilor de expropriere, conform legislației în vigoare, contravine dreptului de proprietate și principiilor de echitate. Petentul invocă în mod corect tratamentul discriminatoriu față de proprietățile învecinate care au un regim urbanistic ce permite dezvoltarea.

---

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

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

### **Motivare:**

Solicitarea dumneavoastră a fost analizată și implementată în cadrul procesului de revizuire a propunerilor pentru noul Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești.

În urma reevaluării contextului urbanistic, s-a constatat că încadrarea inițială a terenului cu număr cadastral 133390 în Unitatea Teritorială de Referință UTR-SV (Spații Verzi Publice și Coridoare Ecologice) ar genera o discontinuitate în dezvoltarea coerentă a zonei și ar impune restricții disproporționate asupra proprietății private, în absența unui plan de expropriere și despăgubire, conform Legii nr. 255/2010.

Prin urmare, pentru a asigura o dezvoltare urbanistică echilibrată și pentru a respecta principiul tratamentului echitabil, s-a decis reîncadrarea terenului menționat într-o zonă cu funcțiuni mixte, compatibilă cu locuirea și serviciile, similară cu reglementările aplicate proprietăților învecinate.

**Amendament important:** Conform procedurilor legale de avizare a documentațiilor de urbanism, stabilite prin Legea nr. 350/2001, versiunea finală a Planului Urbanistic General, inclusiv această modificare, va fi supusă avizării de către toate autoritățile competente. În acest context, subliniem că **Agencia pentru Protecția Mediului deține competența finală și ultimul cuvânt în ceea ce privește regimul spațiilor verzi**. Există posibilitatea ca, în urma analizei efectuate în cadrul procedurii de avizare de mediu, autoritatea competentă să solicite menținerea sau reintroducerea încadrării terenului ca spațiu verde, decizie care va prevala.

## 10. VALIDARE

---

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

05.05.2026

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.

---

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșa de reglementări urbanistice; Regulamentul Local de Urbanism (RLU).
- **referință:** Planșa 3 - Reglementări Urbanistice; Capitolul specific din RLU privind UTR-urile.
- **tip modificare:** Reîncadrarea terenului cu NC 133390 din UTR-SV (Spații Verzi Publice și Coridoare Ecologice) în UTR-MX (Mixt Urban General), cu reglementări specifice zonei.

---

## 7. STATUS INTEGRARE

---

- **status:** integrat
  - **etapă:** revizuire propuneri post-consultare publică
-

## 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:** pet. 303101 / 22.04.2026
- **poziție în registru:** Poz. 73
- **status procesare:** integrat
- **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
- **referință internă VEGO:** VEGOPUGPLOIESTIOBS073