

Răspuns observație nr. 303076

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: 303076

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate:

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Str. Pielari 7 (NC 130006, 2.986 mp + locuință P + anexă) — încadrarea zonei într-o funcțiune mixtă cu locuințe individuale și colective, motivând existența în zonă a locuințelor colective S+P+2.”

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
- Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG Municipiul Ploiești, în forma propusă.

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: Imobilul este situat pe Strada Pielari, într-o zonă caracterizată predominant de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P, P+1), dispuse pe parcelar tradițional. Frontul stradal, analizat în continuitate cu Strada Carpenului, prezintă o coerență morfologică și tipologică specifică țesutului de locuințe unifamiliale.
- propunerea PUG: Terenul este încadrat în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) UTR-LID - Locuire Individuală Densă / Înșiruită, având ca funcțiune principală locuințele individuale pe loturi înguste sau locuințe înșiruite, cu regim de înălțime P+1-P+2, menținând caracterul existent al zonei.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Propunerea PUG vizează conservarea și consolidarea caracterului zonelor rezidențiale existente, evitând introducerea de funcțiuni sau tipologii de clădiri care ar genera disonanțe și ar afecta calitatea locuirii.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): UTR-LID interzice funcțiunea de locuință colectivă ca utilizare principală, permițând doar funcțiuni complementare locuirii individuale care nu generează disconfort.
- planșe de reglementări: Planșa de reglementări urbanistice delimitează clar UTR-LID pentru zona respectivă.
- studii de fundamentare: Studiul privind calitatea locuirii evidențiază valoarea zonelor cu caracter omogen de locuire individuală și recomandă protejarea acestora.
- avize și acorduri obținute (dacă este cazul): Nu este cazul.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: NU

- justificare: Solicitarea de introducere a funcțiunii de locuire colectivă contravine în mod direct propunerii PUG, care vizează tocmai protejarea caracterului zonei de locuințe individuale cu regim redus de înălțime. Argumentul existenței unor locuințe colective (S+P+2) în aceeași UTR este analizat, însă se constată că acestea sunt amplasate la o distanță considerabilă, pe o altă stradă (George Topârceanu) cu un profil și caracter urbanistic diferit, neputând constitui un precedent valid pentru modificarea regimului pe Strada Pielari.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea de încadrare a imobilului într-o funcțiune mixtă care să permită locuințe colective nu poate fi acceptată, deoarece contravine principiului coerenței și protejării caracterului zonei, un principiu fundamental al planificării urbanistice, susținut atât de Legea nr. 350/2001, cât și de Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996).

- **Criterii Urbanistice:** Analiza morfologică a frontului stradal al Străzii Pielari și al continuității sale pe Strada Carpenului relevă un caracter omogen, dominat aproape în exclusivitate de locuințe individuale cu regim de înălțime redus (P, P+1). Introducerea unei clădiri colective S+P+2 ar crea o disonanță volumetrică și funcțională, afectând negativ calitatea locuirii și imaginea urbană a străzii.
- **Criterii Legale:** PUG-ul, ca instrument principal de reglementare (conform Legii 350/2001), are rolul de a stabili o viziune coerentă pentru dezvoltarea întregii localități, inclusiv prin definirea și protejarea caracterului zonelor funcționale. Precedentul invocat de petent (locuințele colective de pe str. George Topârceanu) este considerat neaplicabil, fiind situat într-un context urbanistic diferit, care nu poate justifica o modificare punctuală ce ar submina regula generală stabilită pentru Strada Pielari.
- **Criterii de Strategie și Coerență PUG:** Strategia PUG pentru această zonă este de a consolida țesutul rezidențial existent, nu de a-l fragmenta prin inserții atipice. O eventuală modificare a regimului de construire ar trebui fundamentată printr-o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să analizeze impactul la nivelul întregii zone, și nu printr-o solicitare punctuală. Prin urmare, propunerea PUG de încadrare în UTR-LID (Locuire Individuală Densă / Înșiruită) este menținută.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

(după caz)

☒ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate
-

7. STATUS INTEGRARE

- status: neintegrat
 - 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: 303076_22042026
 - poziție în registru: 74
 - status procesare: procesat / respins
 - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
 - referință internă VEGO: PETPUGPLO_74
-

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.