

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 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: AJ REALITY INTERNATIONAL DEVELOPMENT

NOTĂ: Petiția este listată separat, dar face referire la același teren ca la poziția nr. 74 din registrul de consultare. Se constată o posibilă eroare de referință a petentului, terenul indicat (NC 130006) aparținând altui proprietar.

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„[Solicitare pentru reglementarea unei funcțiuni mixte (locuințe individuale și colective) pentru terenul situat la adresa Str. Pielari nr. 7 (NC 130006).]”

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, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului.
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU).
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ.

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 este situat într-o zonă caracterizată predominant de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, formând un țesut urban omogen.
- propunerea PUG: Terenul este încadrat în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) destinată locuirii individuale de densitate medie.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Strategia PUG vizează protejarea și consolidarea caracterului zonelor rezidențiale existente, evitând introducerea unor funcțiuni sau regimuri de construire care să altereze coerența morfologică și funcțională.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): UTR-ul vizat permite exclusiv locuințe individuale și funcțiuni complementare acestora.
- planșe de reglementări: Planșa de reglementări urbanistice delimitează clar zona ca fiind destinată locuirii individuale.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: NU
- justificare: Propunerea de a introduce locuințe colective într-o structură urbană definită și consolidată ca zonă de locuire individuală contravine principiilor de dezvoltare coerentă și armonioasă, stipulate de Legea nr. 350/2001. O astfel de modificare ar altera profund caracterul zonei, ar crea disonanțe de scară și densitate și ar genera presiune suplimentară asupra infrastructurii existente. Argumentul conform căruia în capătul opus al UTR-ului, pe o altă stradă (str. George Topârceanu), există locuințe colective, nu este valid pentru a justifica o modificare radicală a frontului străzii Pielari, care are un caracter distinct și omogen.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ Nu se acceptă

Motivare:

Solicitarea nu poate fi acceptată deoarece reglementarea propusă ar altera în mod fundamental caracterul zonei, fiind în contradicție cu principiile de dezvoltare urbanistică coerentă stabilite prin PUG și prin legislația în vigoare.

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic General stabilește regulile de bază pentru dezvoltarea întregii unități administrativ-teritoriale, având ca scop asigurarea unei evoluții armonioase. Introducerea unei funcțiuni de locuire colectivă într-o zonă definită pentru locuire individuală ar contraveni acestui principiu.
- **Criterii urbanistice:** Zona străzii Pielari prezintă un caracter morfologic și funcțional unitar, de țesut consolidat cu locuințe individuale și regim redus de înălțime. Propunerea ar crea o ruptură de scară și densitate, generând un precedent neconform cu viziunea strategică a PUG pentru această zonă. Orice modificare de o asemenea anvergură poate fi analizată doar în cadrul unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), însă inițierea unui PUZ care contravine direct strategiei PUG este inoportună.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Propunerile PUG pentru acest UTR vizează consolidarea caracterului existent de locuire individuală, nu transformarea sa într-o zonă mixtă cu locuințe colective.

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

☒ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate

7. STATUS INTEGRARE

- status: respins
 - 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: PET30307622042026
 - poziție în registru: 75
 - status procesare: procesat / respins
 - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
 - referință internă VEGO: PUGPLOCONSR75
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026