

# Răspuns observație nr. 303069

---

## 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: 303069/22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: CONSPROIECT PLOIESTI

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Zona fostelor tăbăcării (Pielari–Carpenului–Mihai Bravu) — încadrare într-o funcțiune mixtă în loc de locuințe individuale (cum se propune în PUG), pentru a permite valorificarea urbanistică a terenurilor virane.”

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: Terenuri predominant virane, fostă zonă industrială (tăbăcării), cu prezența unor locuințe colective vechi în proximitate.
- propunerea PUG: Încadrarea zonei în UTR (Unitate Teritorială de Referință) cu funcțiune dominantă de locuințe individuale (L), pentru a asigura o tranziție coerentă și o integrare armonioasă cu țesutul urban înconjurător, caracterizat de locuire individuală.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Propunerea se aliniază strategiei generale a PUG de a consolida caracterul rezidențial al zonelor adiacente și de a evita introducerea unor funcțiuni mixte cu un impact potențial negativ (trafic, densitate) într-un țesut urban stabil.

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

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Propune pentru zona de locuințe individuale un regim de construire de P+1, P+2 maximum, permițând în același timp și funcțiuni complementare.
- planșe de reglementări: Delimitează clar perimetrul ca fiind parte a unei zone mai largi cu caracter predominant de locuire individuală.
- studii de fundamentare: Justifică necesitatea de a menține un caracter unitar al zonei pentru a nu crea disonanțe funcționale și de imagine urbană.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: **PARTIAL**
- justificare: Solicitarea de a permite funcțiuni de servicii și comerț este legitimă din perspectiva valorificării urbanistice. Totuși, instrumentul propus (schimbarea încadrării în zonă mixtă - M) nu este necesar, deoarece reglementarea propusă pentru

zona de locuințe (L) permite deja, în mod controlat, funcțiuni complementare compatibile cu locuirea.

---

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Propunerea de încadrare a zonei în categoria de locuințe individuale (L) are la bază principiul coerenței urbanistice, având în vedere caracterul predominant al zonelor învecinate.

Conform Regulamentului General de Urbanism (aprobat prin HG 525/1996) și a propunerilor din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG, zonele de locuințe (L) nu sunt exclusiv rezidențiale. Acestea permit, pe lângă funcțiunea de bază, și funcțiuni complementare compatibile, precum servicii, comerț de proximitate sau birouri, cu condiția ca acestea să nu genereze disconfort pentru locuire (zgomot, trafic intens) și să se încadreze în limitele procentuale stabilite prin RLU.

Prin urmare, solicitarea de a schimba încadrarea în "zonă mixtă" (M) nu este necesară, deoarece obiectivul de a permite o valorificare urbanistică superioară prin funcțiuni de servicii și comerț este deja atins prin reglementările propuse pentru zona de locuințe individuale.

Pentru valorificarea specifică a terenurilor virane de mari dimensiuni din fosta zonă industrială, instrumentul urbanistic adecvat, conform Legii nr. 350/2001, este Planul Urbanistic Zonal (PUZ). Acesta permite o detaliere a reglementărilor PUG, inclusiv stabilirea unui regim mixt la nivel de parcelă și definirea unor indicatori urbanistici adaptați, fără a modifica încadrarea funcțională majoră a întregii zone la nivel de PUG.

---

## 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: 303069/22.04.2026
  - poziție în registru: 78
  - status procesare: procesat
  - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
  - referință internă VEGO: PUGCONS78
- 

## 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.