

Răspuns observație nr. 303116

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: pet. 303116 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: SC Therock Construct SRL

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Clarificare regim tehnic și încadrarea parcelei (actual UTR V-4 zonă verde cu interdicție definitivă de construire) în UTR-LCm cu POT și CUT adaptate; vecinătate parcare/școală/grădiniță/parc; efect urmărit: autorizarea unui ansamblu de 4 apartamente cu parcare și spații tehnice/administrative comune.”

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

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 NC 142688, situat în Aleea Căineni nr. 4, este o enclavă neconstruită, înconjurată de fond construit existent (locuințe colective).
- **propunerea PUG:** În propunerile PUG, terenul este încadrat în UTR V-4, având funcțiunea de zonă verde, cu interdicție de construire. Această încadrare are rolul de a menține un echilibru ecologic și de a asigura o zonă de respirație într-un țesut urban dens.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia generală a PUG vizează limitarea densificării în enclave slab deservite infrastructural și protejarea spațiilor verzi rămase, chiar dacă acestea sunt de dimensiuni reduse.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** RLU aferent PUG propus interzice definitiv construirea în UTR V-4, permițând doar amenajări peisagistice.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice delimitează clar terenul în UTR V-4.
- **studii de fundamentare:** Studiile privind calitatea locuirii și necesarul de spații verzi indică un deficit în zona respectivă, ceea ce justifică menținerea funcțiunii de zonă verde.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** NU
- **justificare:** Solicitarea de schimbare a încadrării din UTR V-4 (zonă verde) în UTR-LCm (locuințe colective medii) contravine direct strategiei PUG. O astfel de modificare punctuală, care implică o creștere semnificativă a densității și schimbarea totală a funcțiunii, nu poate fi operată printr-o simplă ajustare a PUG. Aceasta reprezintă o

derogare de la regulile generale, a cărei oportunitate trebuie analizată printr-o documentație specifică.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Nu se acceptă**

Motivare:

Solicitarea de modificare a încadrării urbanistice a terenului direct în cadrul Planului Urbanistic General nu poate fi implementată din următoarele motive legale și tehnice:

- **Criterii legale:** Planul Urbanistic General (PUG), conform Legii nr. 350/2001, stabilește reglementările generale și direcțiile strategice de dezvoltare pentru întreaga unitate administrativ-teritorială. Modificarea regimului juridic și tehnic pentru o singură parcelă, în contradicție cu zonificarea stabilită prin PUG, reprezintă o derogare și necesită o analiză detaliată a oportunității și a impactului. Instrumentul legal și procedural corect pentru o astfel de derogare este Planul Urbanistic Zonal (PUZ), conform art. 47 din aceeași lege.
- **Criterii urbanistice:** Terenul în cauză reprezintă o enclavă de dimensiuni reduse, situată într-o zonă urbană consolidată, cu o infrastructură edilitară și de transport existentă, dimensionată pentru regimul actual. Introducerea unei funcțiuni de locuire colectivă, chiar și de mici dimensiuni, ar genera o presiune suplimentară asupra rețelelor și a căilor de acces, fără o analiză a capacității de preluare a acestora. Propunerea PUG de a menține această suprafață ca zonă verde (UTR V-4) vizează tocmai menținerea unui echilibru urbanistic și a calității locuirii pentru rezidenții din zonă.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG urmărește protejarea și extinderea spațiilor verzi, în special în zonele dense. Schimbarea destinației terenului din zonă verde în zonă construibilă contravine acestui obiectiv strategic major. Oportunitatea unei astfel de modificări poate fi analizată, însă doar printr-o documentație PUZ care să studieze în detaliu impactul asupra vecinătăților, să propună soluții de infrastructură și să demonstreze că noua dezvoltare se integrează coerent în țesutul urban existent și nu diminuează calitatea vieții.

Prin urmare, deși solicitarea nu poate fi acceptată în forma propusă (modificare PUG), se indică petentului calea procedurală corectă pentru a-și susține intenția de construire, și anume inițierea unei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ).

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** neintegrat
 - **etapă:** respins
-

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:** PUGCONS303116
 - **poziție în registru:** Poz. 83
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET20260422THEROCK_83
-

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.