

Răspuns observație nr. 303097

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: 303097 / 22.04.2026

Persoană/entitate: Municipiul Ploiești

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Solicită modificarea încadrării urbanistice pentru imobilul din str. Traian nr. 28 (NC 147186), din Unitatea Teritorială de Referință UTR-LI (Locuire Individuală, P+2E, POT 35%, CUT 0,9) în UTR-LCm (Locuire Colectivă Medie, P+4E, POT 40%, CUT 1,6).”

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, cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului
 - HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism (RGU), republicat
-

- 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:** Imobilul este situat în zona reglementată prin PUG aprobat ca UTR-LI (Locuințe Individuale), caracterizată de un țesut urban format predominant din clădiri cu regim redus de înălțime (P - P+2E) și o densitate redusă.
- **propunerea PUG:** Noul PUG menține caracterul zonei, având ca obiectiv protejarea coerenței și a calității locuirii specifice zonelor de locuințe individuale.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG vizează densificarea controlată a orașului în poli de dezvoltare predefiniți, și nu prin modificări punctuale, izolate, care ar putea genera disfuncționalități și ar submina caracterul zonelor consacrate.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Propunerea contravine direct regulamentului aferent UTR-LI, care nu permite funcțiunea de locuire colectivă ca funcțiune dominantă și impune indicatori urbanistici specifici (POT/CUT/regim de înălțime) pentru a menține caracterul zonei.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice delimitează clar zona ca fiind UTR-LI.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** NU
- **justificare:**

Propunerea de modificare punctuală a încadrării urbanistice a unei singure parcele de la "locuire individuală" la "locuire colectivă medie" este în contradicție cu principiul coerenței urbanistice, fundamentat prin Legea 350/2001 și detaliat în Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996). O astfel de modificare ar crea o insulă funcțională și volumetrică incompatibilă cu caracterul dominant al zonei, generând un precedent care ar putea duce la o dezvoltare haotică a țesutului urban. Instrumentul urbanistic adecvat pentru analiza unei astfel de modificări de caracter zonal este Planul Urbanistic Zonal (PUZ), care studiază un teritoriu mai larg și evaluează impactul asupra infrastructurii, traficului și calității vieții în zonă, nu modificarea directă în cadrul PUG a unei singure parcele.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ Nu se acceptă

Motivare:

Solicitarea de modificare a încadrării urbanistice din UTR-LI (Locuire Individuală) în UTR-LCm (Locuire Colectivă Medie) pentru imobilul situat în str. Traian nr. 28 nu poate fi acceptată și integrată direct în noua documentație de Plan Urbanistic General (PUG) din următoarele motive:

- **Criterii legale și urbanistice:** Conform Legii nr. 350/2001 și Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996), Planul Urbanistic General stabilește regulile la un nivel strategic pentru zone funcționale omogene. Modificarea regimului pentru o singură parcelă într-un mod care contravine caracterului dominant al zonei (în acest caz, locuire individuală) ar submina coerența și predictibilitatea PUG. O astfel de intervenție punctuală este specifică unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau de Detaliu (PUD), nu PUG-ului.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Propunerea este neconformă cu viziunea de dezvoltare a zonei, care urmărește protejarea și consolidarea caracterului rezidențial de densitate redusă. Introducerea unei clădiri cu regim de înălțime P+4E și indicatori urbanistici semnificativ mai mari ar crea o ruptură volumetrică și funcțională, afectând calitatea locuirii în vecinătate.

Având în vedere dimensiunea generoasă a parcelei și poziția sa pe colț (intersecția străzilor Traian cu Elena Doamna), se recomandă ca soluție alternativă inițierea de către proprietar a unei documentații de urbanism de tip **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)**. Acest instrument va permite o analiză detaliată a contextului, a capacității de echipare edilitară și a impactului asupra zonei, putând fundamenta în mod coerent un regim de construire adaptat, care să valorifice potențialul terenului fără a intra în conflict cu reglementările generale ale PUG.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Nu se operează modificări:

- **justificare:** se menține soluția propusă în PUG (încadrarea în UTR-LI), din motivele prezentate în secțiunea 5.

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:** 303097_22042026
 - **poziție în registru:** 86
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PETPUG86
-

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.