

Răspuns observație nr. 303094

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: 303094 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: SC Tacone SRL

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„păstrarea destinației UTR-LCi pentru terenurile din str. Găgeni 131 (NC 152665 și 152496), în baza AC 269/18.07.2024 pentru ansamblu rezidențial 4 blocuri P+6E.”

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
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
 - 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
- 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: Terenurile sunt situate într-o zonă cu caracter mixt, în dezvoltare.
- propunerea PUG: Propunerea de PUG în curs de elaborare prevede încadrarea terenurilor menționate în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) LCi - Locuințe Colective înalte.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Propunerea este coerentă cu strategia de densificare a anumitor coridoare urbane și de valorificare a terenurilor cu acces la infrastructură majoră.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Propunerile PUG pentru UTR LCi stabilesc un regim de construire (indicatori urbanistici, funcțiuni) compatibil cu dezvoltarea autorizată.
- planșe de reglementări: Planșa de Reglementări Urbanistice a PUG propus confirmă încadrarea în UTR LCi.
- studii de fundamentare: ..î Nu este cazul pentru această speță punctuală. ?..
- avize și acorduri obținute (dacă este cazul): Petentul a anexat Autorizația de Construire (AC) nr. 269 din 18.07.2024, valabilă, pentru un ansamblu rezidențial de 4 blocuri P+6E.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: DA
- justificare:

Solicitarea de menținere a încadrării urbanistice este pe deplin justificată, având în vedere existența unei autorizații de construire valabile, emisă în conformitate cu reglementările urbanistice anterioare. Principiul securității raporturilor juridice și al protejării drepturilor legal dobândite impune ca noua documentație PUG să recunoască și să integreze situațiile

juridice legal constituite, precum cele rezultate din emiterea unei autorizații de construire. Propunerea de dezvoltare este, de asemenea, compatibilă cu caracterul zonei UTR-LCi, așa cum este definit în noul PUG.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

- criterii legale: Solicitarea este acceptată în temeiul principiului neretroactivității reglementărilor urbanistice asupra construcțiilor autorizate și în curs de execuție, conform prevederilor Legii nr. 50/1991. Odată emisă, autorizația de construire conferă drepturi dobândite care trebuie respectate de documentațiile de urbanism ulterioare, cu condiția respectării valabilității autorizației.
- criterii urbanistice: Încadrarea terenurilor în UTR LCi este conformă cu strategia de dezvoltare a municipiului Ploiești, care vizează crearea unor poli de dezvoltare rezidențială cu densitate ridicată în zone dotate cu infrastructură. Proiectul autorizat (P+6E) se aliniază cu regimul de înălțime și funcțiunea specifică zonelor de locuințe colective înalte.
- criterii de strategie și coerență PUG: Menținerea încadrării asigură coerența și predictibilitatea procesului de planificare, respectând investițiile deja angajate în baza unor acte administrative valabile.

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

(după caz)

☐ Se operează modificări:

- document modificat: [planșă / RLU / piesă scrisă]
- referință: [cod planșă / articol RLU]
- tip modificare: [●]

☒ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate
-

7. STATUS INTEGRARE

- status: integrat
 - 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: pet. 303094
 - poziție în registru: 88
 - status procesare: procesat / integrat
 - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
 - referință internă VEGO: TACONEGageniUTR_LCi
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026