

Răspuns observație nr. 303092

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: 303092

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: C_____

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Zonă delimitată de str. Logofăt Tăutu, Verii, Traian, Gh. Gr. Cantacuzino (Traian 16/18 și împrejurimi) — critică planșa de reglementări (UTR M3 Traian–Verii–Logofăt Tăutu–Elena Doamna predominant LI, micro-UTR LCm cu bloc P+8 izolat — contravine HG 525/1996 art. 24, 26, 31, 32) și cere reconsiderarea zonificării într-un singur UTR coerent dominant LI cu creștere gradată a volumetriei și raport lățime stradă/înălțime; completare RLU art. 46 cu sintagma „cât și stabilirea regimului de înălțime”; corectare formulare 5.1.3 (pasaj denivelat la Bariera Bucov există deja); atenție sporită la spațiile verzi.”

Clasificare internă:

- **tip:** contestație / propunere
 - **domeniu:** reglementări urbanistice / zonificare funcțională
-

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:** Zona analizată prezintă un caracter eterogen, fiind marcată de prezența unor imobile de locuințe colective cu regim mare de înălțime (P+8, P+9, P+10), edificate în diferite etape, care definesc deja un caracter de zonă de locuire colectivă. Aceste imobile sunt situate în proximitatea unor zone cu locuințe individuale (LI).
- **propunerea PUG:** Propunerea PUG vizează recunoașterea și consolidarea caracterului existent, predominant de locuire colectivă (LCm), în arealul delimitat de Str. Gh. Gr. Cantacuzino și aleea de deservire a blocului P+10. Se propune menținerea unei coerențe funcționale și volumetrice, prin gruparea reglementărilor pentru locuințe colective într-un UTR distinct, pentru a evita extinderea necontrolată a acestui regim de construire peste zonele cu țesut tradițional de locuințe individuale.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG urmărește stabilizarea caracterului zonelor urbane și evitarea amestecului necontrolat de funcțiuni și regimuri de înălțime, principiu aliniat cu dezvoltarea urbană coerentă.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Propunerea de zonificare este detaliată în RLU, care stabilește indicatori urbanistici și reguli de construire specifice pentru fiecare UTR, inclusiv pentru zona de locuințe colective (LCm) și cea de locuințe individuale (LI).
- **planșe de reglementări:** Planșa de reglementări urbanistice delimitează clar cele două UTR-uri, reflectând decizia de a trata distinct cele două tipuri de țesut urban.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL (se reține observația privind studiul de circulație)
 - **justificare:** Solicitarea de unificare a zonei într-un singur UTR dominat de locuințe individuale (LI) nu este fezabilă din punct de vedere urbanistic, deoarece ignoră realitatea fizică din teren. Prezența blocurilor înalte existente a stabilit deja un caracter specific zonei, pe care PUG-ul propus urmărește să îl gestioneze coerent, nu să îl nege. Unificarea ar crea o contradicție între reglementarea propusă (LI) și fondul construit existent (LCm), generând disfuncționalități. Referitor la invocarea HG 525/1996 (Regulamentul General de Urbanism - RGU), este important de precizat că acest document a avut un rol tranzitoriu, esențial în anii '90 pentru a suplini lipsa unor PUG-uri actualizate. Conform Legii 350/2001, PUG-ul este principalul instrument de reglementare la nivel local, având autoritatea de a stabili noi reguli, adaptate analizei actuale, care pot detalia, completa sau chiar înlocui anumite prevederi generale din RGU, atunci când se fundamentează corespunzător. Propunerea de a analiza posibilitatea prelungirii unei alei de acces este pertinentă și va fi analizată în cadrul studiului de circulație.
-

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea de reconsiderare a zonei într-un singur UTR coerent, dominat de locuințe individuale (LI), nu poate fi acceptată.

- **Criterii urbanistice:** Caracterul zonei este deja definit de fondul construit existent, care include imobile de locuințe colective cu regim mare de înălțime (P+8, P+9, P+10). O reglementare care ar ignora această realitate fizică ar fi incoerentă și inaplicabilă. Principiul fundamental al planificării urbanistice este de a gestiona și a ordona dezvoltarea în concordanță cu contextul existent, nu de a-l nega. Propunerea PUG de a delimita UTR-uri distincte pentru locuințele colective și cele individuale asigură coerență și previne extinderea regimului de construire înalt în zonele cu țesut tradițional.
- **Criterii legale:** Invocarea prevederilor din HG 525/1996 (RGU) este notată, însă, conform ierarhiei documentațiilor de urbanism stabilite de Legea nr. 350/2001, Planul Urbanistic General este documentația cu cea mai mare autoritate la nivel local. RGU a avut rolul de a asigura un cadru general în perioada de tranziție, până la elaborarea unor PUG-uri noi. Noul PUG are capacitatea de a stabili reglementări detaliate și actualizate,

fundamentate pe analize specifice teritoriului, care prevalează asupra prevederilor generale și mai vechi ale RGU.

Se acceptă observația privind necesitatea analizării oportunității creării unei noi artere de circulație, prin prelungirea aleei existente. Această propunere va fi transmisă spre analiză elaboratorului studiului de circulație aferent PUG.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Studiu de circulație (ca temă de analiză)
- **referință:** ..ce se va stabili ulterior ?..
- **tip modificare:** Se va analiza oportunitatea și fezabilitatea prelungirii aleei ce deservește blocul P+10 până la strada Vasile Lupu.

☒ Nu se operează modificări:

- **se menține soluția propusă** de zonificare în UTR-uri distincte pentru locuire colectivă și locuire individuală, din motivele prezentate.

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** parțial 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:** Poz. 90 / 303092
 - **poziție în registru:** 90
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** ..î CLU90GHEORGHE_NICULAE ?..
-

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.