

Răspuns observație nr. 303091

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: 303091 / 22.04.2026

Poziție în registru: 91

Persoană/entitate: Inspet SA

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Contestarea încadrării terenurilor situate în str. Crâșmăritelor nr. 4-4B-4D (identificate prin NC 124555, 142134, 142135, 142662, 124231) în propunerea de PUG ca zonă MX (Mixtă) și solicitarea preluării integrale a reglementărilor din Planul Urbanistic Zonal (PUZ) avizat pentru 'Ansambluri Rezidențiale Planificate' (UTR-AR), inclusiv indicatorii urbanistici POT 35%, CUT 2,0, regim de înălțime P+3+4R/P+4/P+5 și Hmax 26m.”

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
- **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:** Terenuri situate în zona str. Crâșmăritelor, pentru care a fost inițiat și avizat un demers de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
- **propunerea PUG (inițială):** Încadrarea zonei în UTR-MX (Zonă Mixtă Urbană Generală), cu indicatori urbanistici și regim de înălțime (P+2+M, H cornișă 10m) specifici acestui tip de UTR.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Solicitarea se aliniază strategiei de dezvoltare prin regenerare urbană și valorificarea terenurilor cu potențial, prin intermediul unor documentații de urbanism detaliate (PUZ).

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Propunerea inițială PUG a generat o neconcordanță cu un PUZ aflat în procedură avansată de avizare.
- **planșe de reglementări:** Planșa de reglementări inițială a fost ajustată pentru a reflecta decizia de preluare a PUZ-ului.
- **studii de fundamentare:** Nu se aplică direct, decizia fiind procedurală.
- **avize și acorduri obținute (dacă este cazul):** Solicitarea este susținută de avize emise în cadrul procedurii de elaborare a PUZ-ului menționat: Aviz de Oportunitate SO 001/31.01.2024 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) din 23.12.2025.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
- **justificare:** Propunerea inițială din PUG de încadrare în UTR-MX era o reglementare generală, specifică zonelor mixte, care nu ținea cont de demersul urbanistic particular, deja inițiat și avizat pentru terenul în cauză. Planul Urbanistic Zonal, fiind o documentație de rang inferior PUG-ului, are rolul de a detalia și, punctual, de a modifica

reglementările acestuia, conform **Art. 48 din Legea nr. 350/2001**. Deoarece PUZ-ul a parcurs etapele legale de avizare tehnică (inclusiv CTATU), propunerile sale sunt considerate fundamentate și oportune. Preluarea acestora în cadrul noului PUG asigură coerența planificării, evită conflictele normative și respectă deciziile tehnice deja validate de comisiile de specialitate.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea este acceptată integral. Propunerea de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru Municipiul Ploiești va prelua reglementările urbanistice aprobate prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) aferent terenurilor menționate.

- **Criterii legale:** Conform **Legii nr. 350/2001**, Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) reprezintă instrumente de detaliere a prevederilor Planurilor Urbanistice Generale (PUG) pentru anumite zone din localitate. Întrucât pentru terenul în cauză există un PUZ avizat de comisiile de specialitate (CTATU), principiul coerenței și ierarhiei documentațiilor impune corelarea prevederilor PUG cu acest demers avansat, pentru a nu crea un conflict de reglementări și pentru a respecta deciziile administrative deja luate.
- **Criterii urbanistice:** PUZ-ul stabilește un regim de construire detaliat (UTR-AR - Ansambluri Rezidențiale Planificate, indicatori urbanistici POT/CUT, regim de înălțime), fundamentat pe o analiză specifică zonei. Acesta reprezintă un instrument de planificare mai adecvat și mai detaliat decât încadrarea generală în UTR-MX. Preluarea reglementărilor PUZ asigură o dezvoltare coerentă și planificată, superioară unei încadrări generice.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG urmărește, printre altele, valorificarea terenurilor cu potențial prin proiecte de regenerare urbană, iar PUZ-urile avizate reprezintă materializarea acestei strategii. Integrarea PUZ-ului în PUG asigură coerența între viziunea generală a PUG și implementarea sa punctuală, evitând blocajele juridice și administrative.

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

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșă de reglementări urbanistice și Regulament Local de Urbanism (RLU).
- **referință:** Înlocuirea încadrării UTR-MX cu UTR-AR pentru terenurile specificate.
- **tip modificare:** Pentru terenurile identificate prin NC 124555, 142134, 142135, 142662, 124231, se preiau integral reglementările din PUZ-ul avizat: UTR-AR cu indicatorii urbanistici POT=35%, CUT=2,0, regim de înălțime P+3+4R/P+4/P+5, Hmax=26m și subzonificarea aferentă (SP1, SP2, SPp, PPr, Ccr, Ccrp).

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** integrat
- **etapă:** formă finală

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:** 303091
- **poziție în registru:** 91
- **status procesare:** integrat
- **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA

- **referință internă VEGO:** VEGO-PUG-PLO-OBS-091
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026