

Răspuns observație nr. 303022

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. 303022

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: SC Diadvox SRL

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„SC Diadvox SRL — Centura de Vest 66 (NC 2375, 5.001 mp) — clarificare/derogare: pentru amplasament a fost aprobat anterior un PUZ care permitea construire hală, însă reîncadrarea recentă în zonă cu spații verzi și locuințe face imposibilă valorificarea investiției; cere analiza menținerii funcțiunii existente prin derogare justificată; invocă PUZ aprobat, dreptul de proprietate, investițiile realizate, amplasarea lângă infrastructura rutieră.”

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
- Alte acte sectoriale (după caz)

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:** Amplasamentul face obiectul unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat anterior prin HCL, care reglementează funcțiuni de tip industrial/logistic (hală). Documentația respectivă a dobândit caracter de act administrativ și a produs efecte juridice.
- **propunerea PUG:** În cadrul propunerilor preliminare ale noului PUG, zona extinsă din care face parte amplasamentul a fost analizată ca având potențial de reconversie către funcțiuni mixte, cu o componentă de spații verzi și locuințe.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia generală a PUG urmărește regenerarea urbană și creșterea calității vieții, însă trebuie să asigure și predictibilitate și coerență, respectând drepturile dobândite prin acte administrative anterioare, aflate în termen de valabilitate.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Propunerea inițială a RLU pentru această zonă prevedea reglementări pentru spații verzi și locuințe, intrând în conflict cu PUZ-ul aprobat al petentului.
- **planșe de reglementări:** Pe planșa de reglementări urbanistice, perimetrul reglementat prin PUZ-ul menționat nu era diferențiat, fiind inclus în zonificarea mai largă.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL

- **justificare:** Solicitarea este parțial conformă cu principiile urbanistice. Deși noua viziune a PUG pentru zonă este diferită, existența unui PUZ aprobat și în vigoare reprezintă un drept dobândit care trebuie recunoscut. Principiul securității raporturilor juridice și al ierarhiei actelor normative impune ca actualizarea PUG să ia în considerare documentațiile de urbanism subsecvente (PUZ) aprobate legal și aflate în termen de valabilitate. Ignorarea acestora ar crea un precedent de instabilitate și ar descuraja investițiile bazate pe planificări aprobate.
-

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

- **criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001, un Plan Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local (HCL) este un act administrativ cu caracter normativ, opozabil terților, care produce efecte juridice pe toată durata sa de valabilitate. Procesul de actualizare a PUG trebuie să asigure coerența și să integreze documentațiile de rang inferior aprobate legal, care nu au expirat. Solicitarea petentului este, așadar, fundamentată pe principiul respectării actelor administrative în vigoare.
 - **criterii urbanistice:** Se consideră oportună recunoașterea și preluarea reglementărilor din PUZ-urile aprobate și valide, pentru a asigura predictibilitate investitorilor și a permite finalizarea proiectelor demarate legal. PUG-ul va acționa ca un cadru director, însă va marca aceste "insule" de reglementare specifică, valabile pe o perioadă determinată.
 - **criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG este de a asigura o tranziție coerentă. În acest sens, se va prelua perimetrul PUZ-ului aprobat în planșele noului PUG, menținându-se reglementările specifice pe durata de valabilitate a acestuia (maximum 5 ani de la data aprobării prin HCL). La expirarea termenului de valabilitate al PUZ-ului, reglementările PUG pentru zona respectivă vor deveni aplicabile, asigurând alinierea pe termen lung la viziunea strategică a orașului.
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

- ☒ Se operează modificări:
-

- **document modificat:** Planșa de Reglementări Urbanistice PUG / Regulamentul Local de Urbanism (RLU)
- **referință:** Planșa "Zonificare Funcțională" / Capitolul RLU aferent zonei
- **tip modificare:** Se va delimita grafic pe planșa de reglementări conturul terenului aferent PUZ-ului aprobat pentru SC Diadvox SRL. În RLU, se va introduce o mențiune specifică prin care se stipulează că, pentru acest perimetru, se aplică reglementările PUZ aprobat prin HCL [nr./data], pe durata de valabilitate a acestuia.

☐ 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: Poz. 95
- poziție în registru: 95
- status procesare: procesat / integrat
- inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
- referință internă VEGO: DIADVOX-303022

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.