

Răspuns observație nr. 303020

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. 303020

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: _____

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„[UTR-CA (zona ultracentrală Bd. Republicii / str. Gh. Gr. Cantacuzino) — contestă scăderea CUT de la 6 la 2,5; cere menținerea/creșterea CUT și restrângerea limitei zonei centrale între Casa Căsătoriilor și Piața Mihai Viteazul; UTR-MIX Cantacuzino 380 — preluare PUZ aprobat în 2018 (POT 70%, CUT 2,6, S+P+1E+M); giratoriu; extindere pod la 4 benzi; UTR-I1 str. Mihai Bravu — contestă transformarea în zonă industrială pură; cere min. 3-4000 mp, retragere 10m din ax, laterale 3m, menținerea terenului intravilan, propune parcare supraetajată lângă primărie și plantare pomi pe străzi.]”

Clasificare internă:

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

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

Observația vizează trei puncte distincte, care vor fi analizate separat:

4.1. Referitor la UTR-CA (Zona Centrală):

- **Context în documentația PUG:** Propunerea PUG vizează stabilirea unui regim de construire echilibrat pentru zona centrală (UTR-CA), cu un CUT de 2,5, menit să controleze densitatea și să protejeze silueta urbană și valorile de patrimoniu. Strategia generală a PUG este de a gestiona dezvoltarea în zona centrală printr-o abordare integrată, nu prin intervenții punctuale.
- **Evaluare tehnică:** Stabilirea indicatorilor urbanistici (CUT, POT) și a limitelor detaliate pentru o zonă de o asemenea complexitate și importanță, care include monumente istorice, necesită o analiză aprofundată ce depășește scara unui PUG. Conform Art. 47 din Legea 350/2001, instrumentul adecvat pentru o astfel de detaliere este Planul Urbanistic Zonal (PUZ). Acesta permite o analiză multicriterială (circulație, patrimoniu, spații publice, morfologie urbană) și o consultare specifică, inclusiv cu instituțiile avizatoare de resort (Direcția Județeană pentru Cultură, Ministerul Culturii).

4.2. Referitor la UTR-MIX Cantacuzino 380:

- **Context în documentația PUG:** Zona este analizată în cadrul PUG pentru a i se defini un regim urbanistic coerent cu dezvoltarea generală a municipiului. Principiul general al actualizării PUG este de a prelua reglementările din PUZ-uri aprobate anterior, cu condiția ca acestea să fie încă în termen de valabilitate și să nu contravină noilor direcții strategice (de ex., cele din Planul de Mobilitate Urbană Durabilă).
- **Evaluare tehnică:** Solicitarea de preluare a unui PUZ aprobat în 2018 este legitimă. Este necesară identificarea exactă a documentației (număr HCL de aprobare) și verificarea valabilității acesteia. Propunerile privind sensul giratoriu și extinderea

podului, dacă fac parte din respectivul PUZ, vor fi analizate din perspectiva compatibilității cu studiile de trafic actualizate. Preluarea nu este automată, ci condiționată de o analiză de compatibilitate.

4.3. Referitor la UTR-I1 Str. Mihai Bravu:

- **Context în documentația PUG:** Zona respectivă este caracterizată de o prezență industrială dominantă, istorică și funcțională. Strategia PUG, conform principiilor din Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996), urmărește asigurarea coerenței funcționale și prevenirea conflictelor între utilizări incompatibile (ex: industrie și locuire).
- **Evaluare tehnică:** Menținerea caracterului industrial (I1) este justificată pentru a asigura stabilitatea funcțională a zonei. Introducerea altor funcțiuni sau modificarea substanțială a regimului de construire ar necesita o analiză complexă de reconversie, care se poate realiza doar printr-un PUZ. Legea 350/2001 permite, prin PUZ, majorarea indicatorilor urbanistici cu până la 20% față de reglementarea de bază, oferind astfel un instrument legal pentru o eventuală dezvoltare. Propunerea privind parcare supraetajată și plantarea de pomi este o sugestie valoroasă de politici urbane, care va fi înregistrată, însă implementarea ei ține de strategii de investiții ale municipality, nu de reglementarea PUG.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

Solicitarea dumneavoastră a fost analizată în detaliu, iar răspunsul este structurat pe cele trei puncte abordate:

1. **UTR-CA (Zonă Centrală):** Propunerea de menținere/creștere a CUT la valoarea de 6 nu poate fi acceptată la nivel de PUG. Planul Urbanistic General stabilește cadrul strategic, iar o reglementare de detaliu pentru o zonă de o asemenea complexitate, cu valori de patrimoniu, se poate stabili doar printr-o documentație subsecventă, respectiv un **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Zona Centrală**. Această abordare este conformă cu ierarhia documentațiilor de urbanism stabilită prin Legea 350/2001. Elaborarea PUZ-ului va implica o analiză aprofundată și consultări cu avizatorii de specialitate (Direcția Județeană pentru Cultură, Ministerul Culturii), moment în care se vor stabili indicatorii urbanistici finali. Observația dumneavoastră va fi consemnată și va constitui material de analiză în cadrul respectivului PUZ.
2. **UTR-MIX Cantacuzino 380:** Se acceptă principiul preluării reglementărilor dintr-un PUZ aprobat anterior, cu condiția ca acesta să fie identificat (număr HCL) și să se verifice valabilitatea și compatibilitatea cu noile strategii ale municipiului (în special

cele de mobilitate). Elementele de infrastructură menționate (sens giratoriu, extindere pod) vor fi, de asemenea, supuse acestei analize de compatibilitate. În măsura în care PUZ-ul din 2018 este valid și coerent cu viziunea actuală de dezvoltare, prevederile sale vor fi integrate.

3. **UTR-I1 Str. Mihai Bravu:** Solicitarea de modificare a caracterului zonei din industrial în mixt se respinge, pentru a se menține coerența funcțională a zonei și a se preveni apariția de incompatibilități, conform principiilor Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996). Pentru o eventuală dezvoltare care să depășească reglementările PUG, legislația în vigoare (Legea 350/2001) vă oferă posibilitatea inițierii unui PUZ prin care indicatorii urbanistici pot fi majorați cu până la 20%. Propunerile privind parcare supraetajată și plantarea de arbori vor fi înaintate spre analiză serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei ca posibile proiecte de investiții publice.

Mențiune standard:

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.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Piesă scrisă (Registrul de consultare) / Listă de verificare PUZ-uri anterioare
- **referință:** -
- **tip modificare:** Se adaugă la lista de documentații de urbanism anterioare ce necesită analiză de compatibilitate PUZ-ul aferent zonei Cantacuzino 380, aprobat în 2018 (după identificarea HCL). Propunerea privind parcare supraetajată se adaugă în lista de proiecte de investiții propuse de public.

☒ Nu se operează modificări:

- **se menține soluția propusă, din motivele prezentate:** pentru regimul UTR-CA și UTR-I1, care vor fi detaliate prin documentații subsecvente (PUZ), respectiv se mențin pentru coerență funcțională.

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:** 96
 - **poziție în registru:** 96
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** pet. 303020 / 21.04.2026
-