

Răspuns observație nr. 303019

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: 303019 / 21.04.2026

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: Petent de la adresa: Str. Bucegi nr. 14

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Contestă scăderea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) de la 6 la 2,5 și a regimului de înălțime la P+4 în zona ultracentrală pentru terenul situat pe Str. Bucegi nr. 14. Solicită menținerea/creșterea Procentului de Ocupare a Terenului (POT) la 80%, un CUT mărit, o retragere laterală redusă la 3m și restrângerea limitei zonei centrale.”

Clasificare internă:

- **tip:** contestație / propunere
 - **domeniu:** reglementări urbanistice (indicatori, retrageri, delimitare zonă)
-

3. CADRUL LEGAL APLICABIL

Analiza tehnică se bazează pe următorul cadru normativ:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
-

- 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 (RGU)
- 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:** Terenul se află într-o zonă ultracentrală, caracterizată de o densitate construită ridicată și de o diversitate funcțională. Reglementările anterioare permiteau indicatori urbanistici foarte permisivi.
- **propunerea PUG:** Noul PUG propune pentru Unitatea Teritorială de Referință (UTR) în care se încadrează imobilul un regim de construire care vizează o dezvoltare mai controlată, aliniată cu capacitatea infrastructurii existente și cu obiectivele de creștere a calității vieții urbane. Reducerea propusă a indicatorilor are rolul de a preveni supraaglomerarea și de a asigura standarde mai bune de locuire (însorire, spații libere).
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea este coerentă cu strategia PUG de a gestiona densificarea în zonele centrale, de a proteja caracterul urbanistic al acestora și de a echilibra interesele private de dezvoltare cu interesul public privind calitatea mediului construit.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** RLU aferent PUG stabilește pentru UTR-ul respectiv indicatorii urbanistici (POT, CUT) și regimul de construire (înălțime, retrageri) considerați optimi la nivel strategic pentru întreaga zonă.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice delimitează clar UTR-ul și regimul aferent.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Solicitarea de modificare a unor indicatori urbanistici și a unor reguli de amplasare la nivel de parcelă individuală intră în contradicție cu caracterul strategic și general al unui PUG. Planul Urbanistic General stabilește reguli la nivel de UTR (zone mari, omogene), având rolul de a asigura o viziune coerentă pentru întreaga localitate. Detalierea și ajustarea acestor reguli pentru o parcelă sau un grup de parcele reprezintă

atributul unor documentații de urbanism de rang inferior, respectiv Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Planul Urbanistic de Detaliu (PUD), conform ierarhiei stabilite de Legea nr. 350/2001.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

Se acceptă principiul posibilității de ajustare a reglementărilor urbanistice pentru o parcelă specifică, însă nu prin modificarea directă a Planului Urbanistic General, ci prin utilizarea instrumentelor legale de detaliere urbanistică.

- **Criterii legale:** Legea nr. 350/2001 stabilește o ierarhie clară a documentațiilor de urbanism. PUG are rol director, stabilind cadrul general. Pentru o zonă definită, un **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** poate detalia prevederile PUG și poate majora Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) cu până la 20% față de valoarea maximă reglementată prin PUG, dacă acest lucru este fundamentat corespunzător. Pentru o singură parcelă, condițiile de amplasare, retragerile față de limitele laterale și posterioare și conformarea construcțiilor se stabilesc printr-un **Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)**.
- **Criterii urbanistice:** Solicitarea dumneavoastră vizează o derogare de la regulile generale stabilite pentru întreaga Unitate Teritorială de Referință. Modificarea PUG pentru un singur imobil ar crea un precedent și ar submina coerența planificării la nivel de zonă. Călea corectă este inițierea unei documentații de urbanism subsecvente (PUZ sau PUD), care permite o analiză detaliată a contextului imediat și o justificare a soluțiilor propuse.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG este de a asigura o dezvoltare echilibrată, iar regulile la nivel de UTR sunt concepute pentru a servi acestui scop general. Prin urmare, solicitarea de a reveni la indicatori anteriori sau de a-i crește punctual poate fi analizată doar printr-un PUZ, care trebuie să demonstreze că dezvoltarea propusă nu generează disfuncționalități (supraaglomerare, trafic, umbrire etc.) și se integrează coerent în viziunea PUG.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ **Nu se operează modificări:**

- **se menține soluția propusă**, din motivele prezentate. Petentul este îndrumat spre căile legale pentru detalierea și ajustarea reglementărilor la nivelul proprietății sale, respectiv elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (pentru modificarea indicatorilor urbanistici) și/sau a unui Plan Urbanistic de Detaliu (pentru stabilirea condițiilor de amplasare și a retragerilor).
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** procesat / respins (pentru modificare PUG), acceptat (ca îndrumare către PUZ/PUD)
 - **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:** 303019
 - **poziție în registru:** 97
 - **status procesare:** procesat / răspuns formulat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET97PUGPLOIESTI2026
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026

Mențiune:

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.