

Răspuns observație nr. 303018

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: 303018

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: VERYTAS PLUS CONSTRUCT

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Contestă reducerea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) de la 6 la 2,5 și a regimului de înălțime propus (P+4, Hmax=18m) pentru imobilul situat în Str. Bucegi nr. 14.”

Clasificare internă:

- **tip:** contestație
 - **domeniu:** reglementări urbanistice
-

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 în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
-

- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU), republicată
- OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

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:** Imobilul este situat în zona ultracentrală (UTR-CA), caracterizată printr-un țesut urban consolidat, cu valoare arhitecturală și istorică. Reglementările anterioare permiteau, în anumite condiții, indicatori urbanistici ridicați.
- **propunerea PUG:** Noul PUG propune pentru UTR-CA (Zonă Centrală și Istorică) un regim de construire controlat ($CUT_{max} = 2,5$; $H_{max} = P+4 / 18m$) pentru a asigura coerența fronturilor construite, protejarea caracterului zonei și gestionarea sustenabilă a infrastructurii.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea este aliniată cu viziunea strategică de a proteja și valorifica zona centrală, de a controla densificarea și de a evita suprapunerile de volume care ar putea afecta negativ imaginea urbană și calitatea locuirii.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Reglementările contestate sunt definite în fișa aferentă UTR-CA.
- **planșe de reglementări:** Planșa de reglementări urbanistice delimitează clar UTR-CA și regimul aferent.
- **studii de fundamentare:** Studiile de fundamentare (ex: istoric, de circulație, de oportunitate) recomandă o abordare prudentă a densificării în zona centrală pentru a nu suprasolicita infrastructura și pentru a proteja patrimoniul construit.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** NU (solicitarea de a modifica indicatorii generali ai PUG pentru un caz particular nu este conformă cu rolul strategic al acestui tip de documentație).

- **justificare:** Solicitarea de a reveni la indicatori urbanistici superiori (CUT=6) contravine strategiei generale a noului PUG pentru zona centrală. Planul Urbanistic General stabilește reguli generale la nivel de UAT și UTR, iar derogările de la acestea se pot realiza doar prin instrumente de planificare urbană de detaliere (PUZ/PUD), în condițiile legii.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Nu se acceptă**

Motivare:

Solicitarea de modificare a indicatorilor urbanistici generali (CUT și regim de înălțime) stabiliți prin propunerea de Plan Urbanistic General (PUG) pentru Unitatea Teritorială de Referință (UTR) în care se încadrează imobilul nu poate fi acceptată în această etapă, din următoarele motive:

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUG este documentația cu caracter director și de reglementare la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale. Acesta stabilește reguli generale și strategice, neputând gestiona situații particulare la nivel de parcelă. Modificarea indicatorilor pentru o singură proprietate ar crea un precedent neconform și ar anula caracterul normativ și coerent al documentației.
- **Criterii urbanistice:** Indicatorii propuși pentru zona centrală (UTR-CA) au fost stabiliți în baza unor studii de fundamentare complexe, cu scopul de a asigura o dezvoltare echilibrată, de a proteja caracterul zonei și de a nu suprasolicita infrastructura existentă. Modificarea punctuală a acestora, fără o analiză zonală, ar duce la apariția unor disonanțe în țesutul urban și ar afecta negativ calitatea locuirii.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Propunerea de PUG urmărește o viziune coerentă pentru dezvoltarea orașului. Acceptarea unor excepții punctuale de la regulile generale ar submina această viziune.

Totuși, legislația în vigoare oferă instrumente specifice pentru situația dumneavoastră:

1. **Pentru majorarea indicatorilor urbanistici (CUT):** Puteți iniția, în condițiile legii, o documentație de tip **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)**. Conform Art. 32, alin. (2) din Legea nr. 350/2001, prin PUZ se pot stabili derogări de la prevederile PUG, inclusiv o majorare a CUT-ului cu maximum 20% față de cel reglementat prin PUG, cu condiția justificării prin studii de fundamentare specifice.
2. **Pentru detalii de amplasare:** Aspecte precum retragerile față de limitele laterale pot fi detaliate printr-o documentație de tip **Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)**, care are rolul de a stabili condiții de amplasare, dar fără a modifica indicatorii POT și CUT.

În concluzie, deși solicitarea dumneavoastră nu poate fi operată direct în PUG, aveți la dispoziție căile legale (PUZ, PUD) pentru a solicita o adaptare a reglementărilor la specificul investiției propuse.

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

☒ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** neintegrat
- **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:** 303018
- **poziție în registru:** 98

- **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET98VERITAS
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

2026-05-04