

# Răspuns observație nr. 303103

---

## 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: 303145 / 23.04.2026

Persoană/entitate: 1

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Str. Mihai Bravu 246 (NC 127995 — 1.789 mp, 124226 — 1.240 mp, 124223 — 1.804 mp). Se opune încadrării în UTR-TF (Transport Feroviar) a terenurilor curți-construcții (linia CF amplasată ilegal, dosar 22436/281/2023); cere menținerea categoriei actuale; contestă cerința suprafeței minime de 5.000 mp și retragerea de 15 m, propunând 10 m din ax și 3 m laterale/posterior.”

### Clasificare internă:

- **tip:** contestație / propunere
  - **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
-

- HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism (RGU)
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ
- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române (pentru zonele de protecție)

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:** Terenurile identificate prin NC 127995, 124226, 124223 figurează în acte cu categoria de folosință „curți-construcții” și sunt traversate de o linie de cale ferată.
- **propunerea PUG (inițială):** Datorită prezenței liniei de cale ferată, zona a fost încadrată în Unitatea Teritorială de Referință UTR-TF (Transport Feroviar), o măsură de prudență menită să asigure respectarea coridoarelor de protecție specifice infrastructurii.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG vizează clarificarea funcțională a teritoriului și corelarea reglementărilor cu realitatea din teren, inclusiv cu infrastructurile majore existente.

##### 4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** UTR-TF impune un regim de construire restrictiv, compatibil cu siguranța feroviară. În contrast, un UTR de tip industrial (UTR-I) permite activități economice, cu retrageri și condiții specifice.
- **planșe de reglementări:** Planșele inițiale au reflectat încadrarea în UTR-TF.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Propunerea de încadrare în UTR-TF a fost o măsură tehnică justificată de prezența fizică a căii ferate. Totuși, având în vedere statutul juridic incert al acesteia (litigiu pe rol) și caracterul predominant industrial al zonei, menținerea în UTR-TF ar bloca nejustificat utilizarea proprietăților. O reîncadrare în UTR-Industrie este un compromis rezonabil care recunoaște potențialul economic al zonei, însă cu condiția obținerii avizului de la operatorul de cale ferată, care va stabili regimul tehnic exact. Solicitățile de derogare de la regimul tehnic (suprafață minimă 5.000 mp, retragere 15 m) nu pot fi acceptate, deoarece ar crea un precedent și ar încălca regulile unitare ale UTR-ului respectiv, menite să asigure coerența și siguranța. PUG, conform Legii 350/2001, stabilește reguli la nivel de UTR, nu derogări punctuale.

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

### Motivare:

- **criterii legale:** Se acceptă reîncadrarea urbanistică a terenurilor din UTR-TF (Transport Feroviar) într-o unitate teritorială compatibilă cu caracterul zonei și folosința actuală de „curți-construcții”, respectiv UTR-Industrie. Această modificare este însă **strict condiționată** de obținerea unui aviz conform de la operatorul de cale ferată. Conform Legii 350/2001, PUG trebuie să se coreleze cu reglementările sectoriale, iar avizul operatorului este obligatoriu pentru a stabili regimul juridic al liniei (publică/privată) și zonele de protecție aferente (conform OUG nr. 12/1998). Litigiul menționat (dosar 22436/281/2023) nu poate fi soluționat prin PUG, acesta neavând competența de a se pronunța asupra legalității unei infrastructuri.
- **criterii urbanistice:** Nu se acceptă propunerile de derogare de la indicatorii urbanistici ai noului UTR. Suprafața minimă de 5.000 mp și retragerea de 15 m sunt reguli generale ale UTR-Industrie, stabilite conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) pentru a asigura funcționalitatea, accesibilitatea și siguranța (inclusiv PSI) în zonele cu acest specific. O derogare punctuală ar crea un regim neunitar și ar contraveni principiilor de coerență ale PUG. Orice ajustări de detaliu pot fi analizate ulterior, doar prin intermediul unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), după clarificarea situației juridice a căii ferate.

---

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

☒ **Se operează modificări:**

- **document modificat:** Planșa de Reglementări Urbanistice
- **referință:** cod planșă ..î PUGREGU\_01 ?..
- **tip modificare:** Pentru numerele cadastrale 127995, 124226 și 124223, se modifică încadrarea din UTR-TF în UTR-Industrie, cu mențiunea în RLU că regimul este condiționat de obținerea avizului conform al operatorului de transport feroviar.

---

## 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:** P101
  - **poziție în registru:** 101
  - **status procesare:** procesat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** PET101TOMA
- 

## 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.