

# Răspuns observație nr. 303146

---

## 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: [completat de autoritate]

Data înregistrare: 23.04.2026

Persoană/entitate: \_\_\_\_\_

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Centura de Vest, între str. Intrarea Triaj/Gaterului și Parcul Municipal Vest (reper Casa Violeta, NC 100292) — propune schimbarea destinației din industrială în rezidențială sau mixtă (locuire/comerț/servicii), invocând proximitatea spitalului CFR, Gării de Vest, parcurilor, școlilor, accesul la A3 și tendința de migrație periurbană.”

### Clasificare internă:

- **tip:** 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
- 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:** Zona respectivă, situată pe Centura de Vest, a avut istoric un caracter industrial, însă în prezent se constată o tendință de transformare și reconversie funcțională, așa cum a fost corect sesizat de către petent.
- **propunerea PUG:** Noul Plan Urbanistic General, în acord cu strategia de regenerare a zonelor foste industriale, propune pentru acest areal încadrarea în **UTR-MX (Zonă Mixtă)**. Această încadrare permite un amestec de funcțiuni (locuire, servicii, comerț), favorizând o dezvoltare urbană mai complexă și integrată.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea este aliniată strategiei PUG de a valorifica zonele cu potențial de reconversie și de a crea poli de dezvoltare secundari, reducând presiunea asupra zonei centrale și răspunzând tendințelor de dezvoltare periurbană.

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

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** UTR-MX permite, conform propunerii de RLU, o coexistență reglementată a funcțiunilor de locuire colectivă, servicii și comerț de proximitate.
- **planșe de reglementări:** Terenul cu NC 100292 este clar delimitat în cadrul UTR-MX pe planșa de reglementări urbanistice.
- **studii de fundamentare:** Propunerea este susținută de studiile privind dezvoltarea economică și tendințele demografice, care indică necesitatea de a crea noi zone mixte pentru a acomoda creșterea populației și a serviciilor.
- **avize și acorduri obținute (dacă este cazul):** Soluția propusă este în curs de avizare. O condiționare esențială este corelarea cu documentația **PUZ Cartier Mitică Apostol**, aflată într-o procedură paralelă de avizare, care vizează o dezvoltare majoră în imediata vecinătate.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Solicitarea de schimbare a destinației din industrială în mixtă/rezidențială este conformă cu viziunea noului PUG, care deja propune încadrarea în **UTR-MX**. Totuși, o acceptare necondiționată a oricăror parametri urbanistici nu este posibilă în

această etapă. Conform principiului ierarhiei documentațiilor de urbanism (Legea 350/2001), reglementările detaliate (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri) pentru această zonă trebuie să fie corelate sistemic cu cele din PUZ-ul adiacent (Mitică Apostol) pentru a asigura o dezvoltare coerentă a infrastructurii rutiere, a utilităților și a serviciilor publice. Prin urmare, zona rămâne "în studiu" până la definitivarea acestei corelări.

---

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

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

### Motivare:

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic General stabilește cadrul general de dezvoltare și zonificarea funcțională, în timp ce Planul Urbanistic Zonal detaliază reglementările pentru o anumită zonă. Deoarece terenul dvs. se află în imediata proximitate a unei zone reglementate printr-un PUZ de mare anvergură (Cartier Mitică Apostol), indicatorii urbanistici finali (POT, CUT, regim de înălțime) trebuie stabiliți în mod coordonat pentru a asigura coerența întregii dezvoltări.
  - **Criterii urbanistice:** Solicitarea dumneavoastră este aliniată cu principiile PUG, care încurajează reconversia funcțională a fostelor zone industriale. Propunerea de PUG confirmă deja această viziune prin încadrarea terenului în **UTR-MX (Zonă Mixtă)**, care permite funcțiunile de locuire, servicii și comerț. Astfel, propunerea de schimbare a destinației este, în esență, acceptată.
  - **Criterii de strategie și coerență PUG:** Acceptarea este parțială deoarece, deși funcțiunea mixtă este confirmată, parametrii urbanistici detaliați ai UTR-ului în care se află imobilul dumneavoastră rămân în studiu. Această abordare este necesară pentru a garanta o dezvoltare coerentă și integrată cu infrastructura și reglementările propuse prin PUZ-ul adiacent. O decizie finală asupra indicatorilor în acest moment ar risca să creeze disfuncționalități la nivel de trafic, utilități și servicii publice.
- 

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

### ☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Regulament Local de Urbanism (RLU) și Planșa de Reglementări
-

- **referință:** Capitolul aferent UTR-MX
  - **tip modificare:** Se confirmă încadrarea terenului cu NC 100292 în UTR-MX, cu mențiunea explicită în RLU că regimul tehnic detaliat (indicatori urbanistici, retrageri) pentru această zonă se va definitiva ulterior, în corelare cu prevederile aprobate ale PUZ "Cartier Mitică Apostol".
- 

## 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:** 303144/23.04.2026
  - **poziție în registru:** 103
  - **status procesare:** procesat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** PETPUG103
- 

## 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.