

Răspuns observație nr. 303145

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: 303141 / 23.04.2026

Data înregistrare: 23.04.2026

Persoană/entitate: Î.

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Str. Alba Iulia, T65, loturi cu cca. 40 numere cadastrale (145102, 145343, 145521 ș.a.), reglementate prin PUZ HCL 303/31.08.2020. Cere preluarea în PUG a parametrilor PUZ aprobat (POT 40%, CUT 1,5, S/D+P+3+M/E retras, H cornișă 14 m); menținerea funcțiunii de locuire (Lm/Lb) fără reducerea la MX P+2+M / LI P+2; inventar al construcțiilor existente; răspuns scris conform Ord. 2701/2010.”

Clasificare internă:

- **tip:** solicitare
 - **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
- 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

4.1. Context în documentația PUG:

- **situația existentă:** Teritoriul vizat de observație (T65, str. Alba Iulia), incluzând NC 145102, este reglementat printr-un Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 303/31.08.2020. PUZ-ul a stabilit indicatori urbanistici specifici (POT 40%, CUT 1,5, regim de înălțime S/D+P+3+M/E retras) și o funcțiune predominant rezidențială (locuire colectivă). În zonă s-au edificat sau sunt în curs de edificare construcții conform acestui PUZ.
- **propunerea PUG:** În cadrul noului PUG, zona a fost analizată în contextul mai larg al cartierului Carino. Propunerea PUG este de a încadra aceste terenuri în Unitatea Teritorială de Referință **UTR LCm - Locuințe Colective medii**.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG urmărește crearea unor zone funcționale coerente și predictibile. Integrarea reglementărilor unui PUZ aprobat și aflat în curs de implementare în noua documentație PUG asigură continuitatea dezvoltării, protejează investițiile realizate și evită crearea de enclave urbanistice cu reglementări contradictorii.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** UTR LCm din noul RLU preia indicatorii urbanistici și funcțiunile definite în PUZ HCL 303/2020, asigurând o compatibilitate directă.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice a noului PUG confirmă încadrarea terenurilor din T65, str. Alba Iulia, în UTR LCm.
- **studii de fundamentare:** Studiul privind dinamica urbană a identificat această zonă ca fiind una de dezvoltare rezidențială recentă, a cărei coerență trebuie menținută.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
 - **justificare:** Solicitarea de preluare a reglementărilor PUZ aprobat este conformă cu principiile coerenței și predictibilității în planificarea urbană, principii susținute de Legea nr. 350/2001. Noua încadrare în PUG ca UTR LCm reflectă corect specificul zonei, așa cum a fost stabilit prin PUZ și materializat prin construcțiile existente.
-

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea dumneavoastră a fost analizată și acceptată, fiind implementată în cadrul propunerilor noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești.

- **Criterii legale:** Decizia respectă principiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care statuează ierarhia documentațiilor de urbanism (PUG > PUZ) și necesitatea asigurării unei dezvoltări coerente. De asemenea, conform prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/2010, opiniile colectate din consultarea publică sunt analizate și integrate, acolo unde sunt justificate tehnic și legal.
 - **Criterii urbanistice:** Încadrarea terenurilor menționate (str. Alba Iulia, T65, NC 145102 etc.) în Unitatea Teritorială de Referință **UTR LCm - Locuințe Colective medii** este soluția optimă, deoarece preia și validează la nivelul PUG reglementările specifice stabilite anterior prin Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 303/2020 (POT 40%, CUT 1,5, regim de înălțime P+3). Această abordare evită crearea de discontinuități normative și asigură o tranziție firească a reglementărilor.
 - **Criterii de strategie și coerență PUG:** Propunerea se aliniază strategiei PUG de a consolida zonele rezidențiale existente și de a asigura predictibilitate pentru dezvoltatorii și proprietarii din zonă. Menținerea parametrilor urbanistici deja aprobați și implementați parțial în teren este o dovadă de bună practică administrativă. Suplimentar, se menționează că, în conformitate cu măsurile tranzitorii ale noului RLU, PUZ-urile aprobate anterior intrării în vigoare a PUG-ului își păstrează valabilitatea pe o perioadă de 5 ani de la data aprobării lor, dacă prin HCL de aprobare nu s-a prevăzut un alt termen.
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ **Se operează modificări:**

- **document modificat:** Planșa de Reglementări Urbanistice; Regulamentul Local de Urbanism (RLU).
 - **referință:** Planșa 3 - Reglementări Urbanistice; Capitolul VII din RLU - Prevederi la nivelul zonelor funcționale.
 - **tip modificare:** Se confirmă încadrarea terenurilor specificate în UTR LCm, cu indicatorii și funcțiunile aferente, conform celor menționate.
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** integrat
 - **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:** 303141
 - **poziție în registru:** 104
 - **status procesare:** procesat / integrat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET104PUG_PLOIESTI
-

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.