

# Răspuns observație nr. 303147

---

## 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: 303140

Data înregistrare: 23.04.2026

Persoană/entitate: T

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Cartier Albert, ambele laturi ale Bd. Republicii (zona Bd. Republicii nr. 192-206 și Aleea Castanilor / Aleea Hortensiei). Solicită respingerea UTR-MX (locuințe colective și funcțiuni cu impact fără PUZ); menținerea obligativității PUZ; limitarea regimului la P+2 cu POT 35% și CUT max 0,8; menținerea perdelelor de protecție de 10-15 m; deplasări în teren și date < 3 ani; planșa de disfuncționalități; subzonare strict rezidențială.”

### Clasificare internă:

- **tip:** propunere / solicitare
  - **domeniu:** reglementări urbanistice / proceduri de urbanism
- 

## 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
- 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:** Cartierul Albert este o zonă cu un caracter predominant rezidențial, format din locuințe individuale și colective cu regim redus de înălțime, beneficiind de spații verzi semnificative.
- **propunerea PUG:** Propunerea preliminară de PUG încadrează zona în UTR-MX (Mixt Urban General), o unitate teritorială care permite o flexibilitate mai mare a funcțiunilor și regimurilor de construire, însă care poate genera presiune imobiliară.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG vizează o dezvoltare coerentă a zonelor cu potențial, însă recunoaște necesitatea unor studii aprofundate pentru zonele sensibile sau cu un caracter specific, precum Cartierul Albert.

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

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** UTR-MX, în forma propusă, ar permite dezvoltări fără obligativitatea unui Plan Urbanistic Zonal, ceea ce contravine principiului de planificare detaliată pentru zone cu o identitate clară.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Solicitarea de a menține un control urbanistic strict asupra zonei este justificată și conformă cu principiile unei dezvoltări urbane durabile. Planul Urbanistic General (PUG), având un caracter director, stabilește reguli generale pentru unități teritoriale mari. Nivelul de detaliu solicitat de petiționari (indicatori preciși, regim de înălțime fix, perdele de protecție) este specific unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), conform ierarhiei documentațiilor de urbanism stabilite de Legea 350/2001.

---

#### 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 (PUG) are caracter director și stabilește strategiile generale de dezvoltare, în timp ce Planul Urbanistic Zonal (PUZ) detaliază reglementările pentru anumite zone. Prin urmare, solicitarea de a condiționa dezvoltarea în Cartierul Albert de elaborarea unui PUZ este acceptată ca fiind procedura legală și tehnică corectă pentru o astfel de zonă.
- **Criterii urbanistice:** Se consideră oportună și necesară aprofundarea reglementărilor pentru Cartierul Albert printr-o documentație de tip PUZ. Aceasta va permite o analiză detaliată a caracterului zonei, a impactului noilor dezvoltări și va stabili un set de reguli adaptate specificului local, incluzând regim de înălțime, indicatori urbanistici (POT, CUT), regim de aliniament, perdele de protecție și măsuri de îmbunătățire a calității vieții (piste pentru biciclete, limitări de viteză), aspecte care nu pot fi definite la acest nivel de detaliu în cadrul PUG. Propunerile specifice privind regimul de construire (P+2, POT 35%, CUT 0,8) nu pot fi preluate ca atare în PUG, dar vor constitui o temă de proiect obligatorie în cadrul viitorului PUZ.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG este de a asigura dezvoltarea controlată, nu de a bloca inițiativele. Condiționarea prin PUZ este mecanismul optim care echilibrează dezvoltarea cu protejarea caracterului zonei. Procesul de consultare publică, obligatoriu în cadrul elaborării PUZ conform Ordinului MDRT 2701/2010, va oferi un nou prilej pentru ca locuitorii, inclusiv petiționarii, să își exprime punctul de vedere asupra soluțiilor concrete propuse.

---

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

☒ **Se operează modificări:**

- **document modificat:** Regulament Local de Urbanism (RLU) și Planșa de Reglementări Urbanistice.
  - **referință:** Capitolul aferent UTR-MX (sau UTR-ul în care va fi încadrată zona) și planșa de zonificare.
  - **tip modificare:** Se va introduce o condiționare explicită prin care orice intervenție de construire/dezvoltare în perimetrul definit ca "Cartier Albert" se va realiza exclusiv în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat conform legii, care va studia și reglementa în detaliu aspectele semnalate.
-

## 7. STATUS INTEGRARE

---

- **status:** 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:** pet\_303140
  - **poziție în registru:** 105
  - **status procesare:** procesat / integrat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** RSPUG105
- 

## 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.