

Răspuns observație nr. 303157

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: 303134 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: _____

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Cartier Bariera București, zona Hipodrom, str. Titan, str. Depoului, cartier Carino, zona Industriei. Cere clarificarea UTR-DP/RF/CS/SV în zona de sud, integrarea PUZ-urilor aprobate (Hipodrom, Titan — industrie nepoluantă, Depoului, Carino — locuințe colective); justificarea schimbării funcțiunii vis-à-vis de Hipodrom; explicarea studiului de coexistență UTR-LID și a autorizării prin PUD; perdele de vegetație IU1; zone de protecție rețele/cimitire/monumente; bilanț teritorial; aplicarea prevederii 80% garaje (Anexa 5 RLU).”

Clasificare internă:

- **tip:** solicitare de clarificare și propunere de modificare
 - **domeniu:** reglementări urbanistice / zonificare funcțională / Regulament Local 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 cu privire la 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.
- **HG nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU).
- **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 de sud a municipiului, vizată de observație, prezintă un caracter eterogen, cu zone rezidențiale (Bariera București, Carino), zone cu funcțiuni speciale (Hipodrom), zone industriale și foste zone industriale în reconversie (Titan, Depoului). Situația este reglementată parțial de PUG-ul anterior și, punctual, de o serie de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) aprobate.
- **propunerea PUG:** Noul PUG urmărește armonizarea reglementărilor, integrarea dezvoltărilor aprobate legal și stabilirea unor reguli coerente pentru viitor, prin definirea de Unități Teritoriale de Referință (UTR) precum UTR-DP (Dotări Publice), UTR-RF (Reconversie Funcțională), UTR-CS (Centre de Servicii) și UTR-SV (Spații Verzi).
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea de armonizare a funcțiunilor și de regenerare a fostelor zone industriale se aliniază strategiei generale a PUG de a consolida țesutul urban existent și de a crește calitatea locuirii.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Solicitarea vizează direct articolele tranzitorii (privind valabilitatea PUZ-urilor anterioare), definirea UTR-urilor și conținutul Anexei 5 (Parcaje).
- **planșe de reglementări:** Integrarea PUZ-urilor menționate (Hipodrom, Titan, Depoului, Carino) implică o actualizare a planșelor de reglementări urbanistice pentru a reflecta cu acuratețe regimul juridic și tehnic aprobat prin aceste documentații.

- **studii de fundamentare:** Justificarea unei eventuale schimbări de funcțiune sau a regulilor de coexistență se bazează pe studiile de fundamentare privind dezvoltarea economică, socială și de mediu.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:**
 - Solicitarea de a integra PUZ-urile aprobate și aflate în termen de valabilitate este conformă cu principiile ierarhiei documentațiilor de urbanism și respectării drepturilor legal dobândite, fiind o cerință justificată.
 - Clarificările privind UTR-urile, zonele de protecție și bilanțul teritorial sunt necesare pentru transparența procesului și sunt acoperite prin piesele scrise și desenate ale PUG.
 - Solicitarea de a menține prevederea privind obligativitatea construirii de garaje în proporție de 80% pentru locuințele individuale este considerată neconformă cu principiile urbanismului modern, care încurajează flexibilitatea, utilizarea rațională a terenului și reducerea amprenteii construite. O astfel de regulă rigidă nu aduce plusvaloare urbanistică și poate genera costuri nejustificate pentru proprietari.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

- **Criterii legale și urbanistice (partea acceptată):**
 - **Integrarea PUZ-urilor aprobate:** Solicitarea este acceptată. Conform principiilor de ierarhie și continuitate a reglementărilor, prevăzute implicit de Legea nr. 350/2001, Planurile Urbanistice Zonale aprobate legal și aflate în termenul de valabilitate la data aprobării noului PUG au fost integrate în planșele de reglementări. Suplimentar, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va conține dispoziții tranzitorii care stipulează că aceste PUZ-uri își mențin valabilitatea pentru o perioadă determinată (de regulă, 5 ani), asigurând predictibilitate pentru investițiile demarate.
 - **Clarificări UTR, zone de protecție, bilanț teritorial:** Aceste aspecte sunt acceptate ca fiind necesare pentru o deplină înțelegere a documentației. Definițiile UTR-urilor, delimitarea zonelor de protecție (rețele, cimitire, monumente) și bilanțul teritorial sunt detaliate în Memoriul General și în piesele desenate aferente PUG, care vor fi

disponibile pentru consultare publică. Spațiile verzi și coridoarele ecologice nu sunt tratate ca UTR-uri de sine stătătoare în aceste zone, ci ca o componentă obligatorie în cadrul fiecărui UTR (ex: procent minim de spații verzi, aliniamente plantate), asigurând astfel o distribuție capilară a vegetației.

- **Criterii de strategie și coerență PUG (partea respinsă):**

- **Aplicarea prevederii „80% garaje”:** Solicitarea nu se acceptă. Propunerea de eliminare a acestei prevederi din Anexa 5 a RLU este fundamentată pe principii de urbanism modern și pe principiul utilizării raționale a terenului, consacrat de Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996). Impunerea unui procent fix de garaje, indiferent de nevoile reale ale proprietarului sau de configurația parcelei, reprezintă o abordare rigidă, care nu aduce plusvaloare calității locuirii și poate conduce la o ocupare excesivă a terenului cu construcții anexe. Noul PUG încurajează soluții flexibile de parcare, adaptate contextului, și nu impunerea unor construcții care pot rămâne neutilizate.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșe de Reglementări Urbanistice
- **referință:** Planșa 3 - Reglementări Urbanistice
- **tip modificare:** Se verifică și se definitivează integrarea grafică a contururilor și reglementărilor aferente PUZ-urilor aprobate și valabile menționate în petiție (Hipodrom, Titan, Depoului, Carino).
- **document modificat:** Regulament Local de Urbanism (RLU)
- **referință:** Anexa nr. 5 - Parcaje
- **tip modificare:** Se elimină prevederea care impunea realizarea de garaje în proporție de 80% din totalul locurilor de parcare normate pentru locuințele individuale.

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:** P111-GEO-CRIS
 - **poziție în registru:** 111
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET30313420260422
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

2026-05-04

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.